

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zonă rezidențială si funcțiuni complementare”

Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146

- Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,

c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,

c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.

ARDELEAN LIA

ARDELEAN MIHAI ANDREI

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

BENEFICIAR :

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.

Ardelean Lia

Ardelean Mihai - Andrei

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:**PLAN URBANISTIC ZONAL**

„Zonă rezidențială si funcțiuni complementare”
Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146
- Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,
c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,
c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.
ARDELEAN LIA
ARDELEAN MIHAI ANDREI
Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Zonă rezidențială si funcțiuni complementare” Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - Arad - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Amplasament	Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - Arad - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Beneficiar	S.C. "Lia Ardelean" S.R.L. Ardelean Lia Ardelean Mihai Andrei Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">• P.F. RUS CRISTINEL – Arad• „ATELIER A” S.R.L. – Arad• „PATH’S ROUT” S.R.L. – Timisoara• „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad• P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Olari• P.F.A. „BEGOV FRANCISC”- Arad
Număr contract	02/ 2016
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin in exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o forma de reproducere, fără acordul autorului.
Arad, ian. 2018

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zonă rezidențială si funcțiuni complementare”

Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146

- Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,

c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,

c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.

ARDELEAN LIA

ARDELEAN MIHAI ANDREI

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT

: Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad

: Arh. Dinulescu Sandra
Arh. Solon Liliana

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Olari

: Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad

: Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

: Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE

„PATH'S ROUT" S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

P.F. RUS CRISTINEL. Arad

: Rus Cristinel

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A " S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zonă rezidențială si funcțiuni complementare”
Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146
- Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,

c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,

c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.

ARDELEAN LIA

ARDELEAN MIHAI ANDREI

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

BORDEROUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI
- III. BORDEROUL VOLUMULUI
- IV. MEMORIU DE PREZENTARE
 1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2 Obiectul P.U.Z.
 - 1.3 Surse documentare
 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Incadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de cadru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Verificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificarea funcționala – Reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
 4. REGLEMENTARI
 5. ANEXE

B. PIESE DESENATE

1. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- PLAN INCADRARE IN TERITORIU Sc. % 01/A
2. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- PLAN INCADRARE IN ZONA Sc. 1:500 02/A
3. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- SITUATIA EXISTENTA Sc. 1:500 03/A
4. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE Sc. 1:500 04/A
5. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- REGLEMENTARI EDILITARE Sc. 1:500 05/A
6. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- PROP. ASUPRA TERENURILOR Sc. 1:500 06/A
7. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- PROPUNERE MOBILARE - PROFIL TRANSVERSAL
Sc. 1:500 07/A
8. P.U.Z. „Zona rezidentiala si functiuni complexe” – Str. Pacurarilor nr. 2 nr. 2A, str. Faurilor nr. 146
- PLAN DE ILUSTRARE URBANISTICA
Sc. % 08/A

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

„Zonă rezidențială si funcțiuni complementare”

Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146

- Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,

c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,

c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.

ARDELEAN LIA

ARDELEAN MIHAI ANDREI

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

- **MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Zonă rezidențială si funcțiuni complementare” Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Amplasament	Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Beneficiar	S.C. "Lia Ardelean" S.R.L. Ardelean Lia Ardelean Mihai Andrei Arad, Str. Păcurarilor Nr. 4-6
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT ” S.R.L. – Arad
Data elaborării	Ianuarie 2018

1.2. Obiectul P.U.Z.

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

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, act fundamental în reglementarea și conținutul documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr.50/1991, precum și de Ordinul nr.176/N/16 august 2000 privind „Ghidul privind Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal” – Indicativ G.M. – 010 – 2000.

Planul Urbanistic Zonal constituie documentația care stabilește reglementările specifice pentru zona studiată, stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile de rezolvare a acestora, pe baza analizei multicriteriale a situației existente.

Prevederile Programului de Dezvoltare, pentru zona studiată nu sunt stipulate în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1997, elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, coroborate cu prevederile Regulamentului aferent P.U.G.

Zona studiată face parte din teritoriul administrativ al municipiului Arad.

Zona studiată, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General aprobat se află în intravilanul localității reședință de județ. În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.338 din 26.02.2016 emis de Primăria Municipiului Arad, terenurile în baza strategiei de dezvoltare a municipiului Arad sunt, după cum urmează:

- **c.f. nr. 308985** - cad. 308985 – Arad - s= 8.809,00 mp – intravilan - curți construcții – str. Păcurarilor nr. 2 - Ardelean Cornelia - 1/3; s.c „Lia Ardelean" s.r.l - 2/3
- **c.f. nr. 318395** – cad. 318395 – Arad – s= 3.333,00mp – intravilan – curți construcții - str. Faurilor nr. 146 – s.c. "Lia Ardelean" s.r.l.
- **c.f. nr. 323997** - cad. 323997 – Arad – s= 3.189,00 mp – intravilan – curți construcții - str. Păcurarilor nr. 2A – Ardelean Mihai Andrei
- **c.f. nr. 346199** - cad. 346199 – C1 – Arad - s= 694,00 mp – intravilan - curți construcții casa S+P+1 - str. Păcurarilor nr.4 - 6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346200** - cad. 346200 – Arad - s= 131,00 mp - intravilan - curți construcții - str. Păcurarilor nr. 4 - 6 - Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346201** - cad. 346201 – Arad – s= 589,00mp – intravilan – curți construcții - str. Păcurarilor nr. 4 - 6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346202** - cad. 346202 – Arad – s= 329,00 mp – intravilan – curți construcții - str. Păcurarilor nr. 4 - 6 - Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346203** - cad. 346203 – Arad - s= 14,00 mp – intravilan - curți construcții - str. Păcurarilor nr. 4 - 6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumbă o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării și planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autorității locale.

Planul Urbanistic Zonal propune soluții tehnice privind rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele viitoarelor construcții din zonă, urmărindu-se încadrarea acestora într-o soluție de ansamblu pentru unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezenta documentație de urbanism.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- Aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare).
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate în domeniul privat al statului, al altor persoane juridice și fizice, respectiv domeniul public.
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și antropic existent.
- Rezolvarea unor soluții de accesare a noii unități teritoriale de referință care se dezvoltă în această zonă.

Prezentul proiect s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” - Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- realizarea unei zone de locuit corelată cu vecinătățile,
- reorganizarea și completarea circulației carosabile
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Lucrările propuse prin proiect se întocmesc la cererea beneficiarului după ce acesta a obținut Certificatul de Urbanism nr. 338 din 26.02.2016, eliberat de către Primăria Municipiului Arad și a Avizului de Oportunitate Nr. 20 din 30.08.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietate privată.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” - Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 - de către proprietari în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 338 din 26.02.2016 eliberat de către Primăria Municipiului Arad și a Avizului de Oportunitate Nr. 20 din 30.08.2017, eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul în suprafață totală 17.088,00 mp, respectiv parcelele c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 – ARAD sunt proprietatea beneficiarilor, respectiv :

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.

Ardelean Lia

Ardelean Mihai Andrei

Planul Urbanistic Zonal - „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” – Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 este documentația de urbanism care stabilește obiectivele, acțiunile și măsurile necesare realizării obiectivului de investiție de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal - „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” – Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203

stabilește zonificarea funcțională a unităților teritoriale ale zonei și reglementările aferente, precum și bilanțul teritorial și indicii urbanistici. De asemenea, P.U.Z. stabilește reglementările cu privire la zonele protejate din zona proiectului, la infrastructura rutieră, la echiparea edilitară, și la obiectivele de utilitate publică.

Planul Urbanistic Zonal - „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” – Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 se află în vecinătatea unui cartier rezidențial existent.

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ: GM 010 - 2000.

1.3. Surse documentare

La întocmirea lucrării au fost consultate documentații întocmite anterior P.U.Z.:

- Ridicarea topografică a zonei aferente P.U.Z., avizată de Oficiul Județean de Cadastru, Geodezie și Cartografie cu nr. 61092 din 20.06.2017, recepționată cu procesul verbal de recepție nr. 1498 din 10.07.2017, întocmită de către P.F. RUS CRISTINEL Arad mai / 2017.
- Studiu geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L., proiect nr. 91/2015.
- Certificat de Urbanism Nr. 338 din 26.02.2016, eliberat de Primăria Municipiului Arad
- Aviz de Oportunitate Nr. 20 din 30.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului Arad
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 7025/1975 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1976-1980).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 13038 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” (1980-1985).
- Proiect C. Pr. J. Arad nr. 22033 „Schița de sistematizare a municipiului Arad” – etapa 1.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.
- Metodologie privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism – Urban Proiect – iunie 2002.
- Plan cadastral al municipiului Arad.
- Documentații similare de urbanism și amenajarea teritoriului, întocmite de proiectantul general (planuri urbanistice zonale și de detaliu).
- Anuarul statistic al României 1998.
- Legislație, normative specifice din România și Europa în general.
- Neufert – Bauentwurfslehre, 1992.
- Legea 50 / 1991, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT 91 / 1991.
- GM 010 – 2000.
- Legea 350 / 2001, cu modificările și completările ulterioare
- HG 525 / 1996, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul nr. 2701 / 2011
- Codul Civil

Paralel cu întocmirea acestei documentații se vor solicita avize de la toți deținătorii de gospodării subterane din zonă.

În vederea adoptării soluției optime în derularea planului propus și pentru a evita apariția unor stări conflictuale la nivelul arealului de impact al proiectului, au fost analizate și comparate toate planurile și programele de dezvoltare din zona cu cea a planului propus.

Astfel au fost urmărite corelațiile și interferențele cu următoarele planuri și programe:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de către „PROIECT ARAD” S.A.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

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

Municipiul Arad, reședința județului Arad, reprezintă centrul administrativ și economic polarizator al întregului județ. Prin numărul mare de locuitori, funcțiile economice și influența teritorială, orașul Arad este unul din principalele centre urbane ale țării.

Prin dezvoltarea localității din punct de vedere economic și prin mărirea intravilanului localității se va putea asigura necesarul de spații pentru realizarea de locuințe, spațiu necesar pentru construirea de noi unități economice și spații necesare pentru construirea de complexe comerciale și de prestări servicii.

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în suprafață totală de 17.088,00 mp se compune din parcelele c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 și sunt proprietatea beneficiarilor, respectiv:

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.

Ardelean Lia

Ardelean Mihai Andrei

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Terenul pe care urmează să se realizeze obiectivul de investiție „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” – Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 este în suprafață de 17.088,00 mp, cu categoria de folosință conform C.F. - curți construcții în intravilan.

2.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul obiectivelor de investiție propuse prin prezentul P.U.Z. este situat în Municipiul Arad, Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146, este înscris în c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 și este proprietatea beneficiarilor.

Parcelele pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord - vest a acestuia, la frontul străzilor Păcurarilor și Faurilor, și sunt delimitate după cum urmează:

- la nord – canal ler.

- la sud - proprietate privată - Str. Faurilor Nr. 144, str. Păcurarilor, str. Faurilor

- la vest - proprietate privata - Str. Păcurarilor Nr. 8
- la est – canal ler.

Terenul luat în studiu este în suprafață totală de 17.088,00 mp se compune din 8 (opt) parcele respectiv parcelele c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 și sunt proprietatea beneficiarilor, respectiv

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.
Ardelean Lia
Ardelean Mihai Andrei

Amplasamentul propus este străbătut de rețeaua de distribuție energie electrică LEA 110kV D.C. Gai - Pecica - Poltura - Bujac (nu se vor amplasa nici un fel de construcții în culoarul liniei electrice de 110 kV (37m), adică 18.5 m, distanța măsurată stânga - dreapta din ax, cf. NTE 003/04/00, având categoria de folosință conform C.F. - curți construcții în intravilan.

Amplasamentul obiectivului de investiție propus, este situat în Municipiul Arad, în intravilanul acestuia și face parte din Unitatea Teritorială de Referință – UTR. Nr. 24, conform Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect nr. 25.000/1995 întocmit de către „PROIECT ARAD” S.A. Arad, precum și Regulamentul aferent acestuia, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 89/1997 și 98/1998 și Hotărârea nr. 176/2002, privind aprobarea prelungirii termenului de valabilitate a P.U.G. și al Regulamentului aferent acestuia.

Beneficiarul a solicitat și a primit de la Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism Nr. 338 din 26.02.2016 și Avizul de Oportunitate Nr. 20 din 30.08.2017.

Parcelele pe care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord - vest a acestuia, la frontul străzilor Păcurarilor și Faurilor, și sunt delimitate după cum urmează:

- la nord – canal ler.
- la sud - proprietate privata - Str. Faurilor Nr. 144, str. Păcurarilor, str. Faurilor
- la vest - proprietate privata - Str. Păcurarilor Nr. 8
- la est – canal ler.

2.3. Elemente de cadru natural.

Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Relieful are înfățișarea unei suprafețe ușor vălurite cu neregularități relativ dese, însă de mică amplitudine.

1. Cadru natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor :
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă există canalul ler, care este regularizat.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 91/2015, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe

amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren arabil.

2. Tipologia fenomenelor de tip natural –
 - a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec. și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.
 - b. inundații: amplasamentul se află la o distanță relativ mare de râul Mureș, iar în zonă există canalul Ier, care este regularizat.
 - c. alunecări de teren: conform studiului geo, întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 91/2015, nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de teren arabil.

3. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipamentelor edilitare -
 - a. cutremure de pământ: obiectivele de investiție care se vor proiecta vor respecta normele în vigoare privind cutremurele de pământ existente în zonă, precum și natura terenului conform studiului geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 91/2015.
 - b. inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, amplasamentul fiind departe de orice curs de apă.
 - c. alunecări de teren: amplasamentul fiind plan nu sunt pericole de alunecări de teren care să afecteze obiectivele de investiție propuse a se realiza.

Condiții geotehnice

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune și întocmirea Studiului geotehnic - a fost întocmit de către „ATELIER A” S.R.L proiect nr. 91/2015.

Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare a avut la bază indicațiile Normativului NP - 074/2014, privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea Arad, Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD.

Amplasamentul se situează în partea nord-vestica, geomorfologic terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

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

Amplasamentul se situează în localitatea Arad, iar alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor în zonă.

Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec și un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensități seismice conform STAS 11100/93.

Adâncimea de îngheț – dezgheț a zonei (STAS 6054 -77) este de 0,80 m.

Pe amplasamentul indicat s-au efectuat un foraj manual F1 exterior și patru sondaje S1, S2, S3, S4 la subsolul construcției existente:

- forajul F1, umplutura are o grosime de 0,80 m, iar până la adâncimea de - 3,20 m față de C.T.N. s-a interceptat un complex argilos cafeniu-gălbui plastic vârtos, până la - 3,90 m urmează un strat argilos prăfos nisipos iar până la baza forajului (- 5,00 m față de C.T.N.) s-a întâlnit un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu - gălbui saturat de îndesare medie.

- sondajele S1, S2 efectuate la doi stâlpi, arată fundații izolate care coboară până la adâncimea de - 1,40 m față de C.T.N.

- sondajul S3, efectuat la un perete exterior al subsolului arată o fundație din beton gros de 0,45 m

- sondajul S4, efectuat la același perete, dar în dreptul unui stâlp, arată o grindă de fundare din beton stâlp - perete la - 0,35 m sub cota pardoselii.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de - 1,50 m față de C.T.N. în forajul efectuat (luna august 2015).

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane până la adâncimea de - 0,80 m față de C.T.N.

Stratificația terenului este constituită din umpluturi cu grosimea de 0,80 m urmate de un complex argilos cafeniu - gălbui plastic vârtos cu grosimea de 2,40 m, iar până la baza forajelor se întâlnesc straturi formate dintr-un complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie.

2.4. Ocuparea terenurilor.

Zona studiată are un caracter rezidențial / arabil, amplasamentul în cauză fiind curți - construcții în intravilan.

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

În prezent în zona studiată se regăsesc funcțiuni ca :

- La nord – canalul Ier, terenuri arabile
- La sud – Str. Păcurarilor, Str. Faurilor, proprietăți private / zonă rezidențială
- La est — canalul Ier, terenuri arabile
- La vest – proprietăți private / zonă rezidențială

Necesitatea și oportunitatea realizării investiției este determinată de următorii factori

- Pe amplasament există edificate două locuințe cuplate în regim de înălțime S+P+1,
- Pe amplasament există de asemenea o clădire, nefinalizată care a fost începută în baza Autorizației de Construire nr. 522 / 04.06 2002, cu destinația „Expo mobilă + Spații de depozitare + Magazin”, investiție realizată în proporție de cca. 20 %. Această clădire urmează să se transforme în 3 locuințe înșiruite și un imobil cu 8 apartamente, ambele în regim de înălțime P + 1, în baza Certificatului de Urbanism nr.715 / 22.04.2016, eliberat de către Primăria Municipiului Arad .

- Amplasamentul se află situat în UTR (unitatea teritorială de referință) nr. 24 conform PUG Municipiul Arad aprobat, și are ca destinație și folosință actuală: zona preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban.

2.5. Circulații – Situația existentă

Prezenta documentație tratează lucrările de deservire rutieră a viitoarei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Parcelele ce fac obiectul prezentului PUZ au o suprafață totală de 17.088 m² (identificat prin CF 346203, 346201, 346199, 346200, 346202, 323997, 308985, 318395) cu destinația de curți construcții în intravilanul municipiului Arad. Pe terenul studiat se afla diverse construcții (casă P+E, hală expoziție mobilă, spații depozitare, clădire în construcție. Parcelele studiate se învecinează cu:

- la nord și est: canalul Ier;
- la vest și sud de proprietăți private;
- în partea de sud-vest se află străzile Păcurarilor și Faurilor care se intersectează;

În prezent accesul la amplasament se face din strada Păcurarilor și strada Faurilor amplasate în partea de sud-vest a parcelelor.

Bilanț teritorial zona studiată

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	3.532,00	11,66%
CANALUL IER	2.267,00	7,48%
ZONA PROTECTIE CANAL	1.317,00	4,35%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	651,00	2,15%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC/MEDIU - PROPUSE	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	---	---
CONSTRUCTII ANEXE	193,00	0,64%
EXPO MOBILA + SP. DEPOZITARE + MAGAZIN IN CONSTRUCTIE	1.503,00	4,96%
TROTUARE, ALEI, DRUMURI SI PLATFORME	2.240,00	7,40%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	6.045,00	19,96%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---
SPATII VERZI NEAMENAJATE	12.542,00	41,40%
TOTAL ZONA STUDIATA	30.290,00	100,00%

POT EXISTENT = 7,75 %

CUT EXISTENT = 0,10

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	---	---
CANALUL IER	---	---
ZONA PROTECTIE CANAL	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	347,00	2,03%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC/MEDIU - PROPUSE	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - FUNCTIUNI COMPLEMENTARE PROPUSE	---	---
CONSTRUCTII ANEXE	193,00	1,13%
EXPO MOBILA + SP. DEPOZITARE + MAGAZIN IN CONSTRUCTIE	1.503,00	8,80%
TROTUARE, ALEI, DRUMURI SI PLATFORME	1.378,00	8,06%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	1.125,00	6,58%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---
SPATII VERZI NEAMENAJATE	12.542,00	73,40%
TOTAL ZONA STUDIATA	17.088,00	100,00%

POT EXISTENT = 11,96 %

CUT EXISTENT = 0,14

2.6. Echiparea edilitară.

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, în cartierul Gai.

2.6.1. Alimentarea cu apă.

În prezent terenul pe care se propune dezvoltarea zonei de locuit se află la nord de intersecția străzilor Păcurarilor și Faurilor, pe aceste străzi există conductă de distribuție a apei, Dn 125 mm, aceasta având capacitatea de a asigura necesarul de apă pentru obiectivele nou propuse.

2.6.2. Canalizarea menajeră.

În zona propusă, la limita sudică a amplasamentului, respectiv pe străzile Păcurarilor și Faurilor există colectoare stradale de canalizare menajeră acestea făcând parte din sistemul centralizat de canalizare menajeră a cartierului Gai.

2.6.3. Canalizarea pluvială.

În zona propusă, la limita sudică a amplasamentului, respectiv pe străzile Păcurarilor și Faurilor există colectoare stradale de canalizare pluvială acestea făcând parte din sistemul centralizat de canalizare pluvială a cartierului Gai.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică.

Zona studiată este traversată de o linie aeriană de înaltă tensiune LEA 110kV Gai-Pecica, iar pe str. Păcurarilor și str. Faurilor există linii aeriene de distribuție de joasă tensiune și iluminat stradal.

2.6.5. Telecomunicații.

Pe str. Păcurarilor și str. Faurilor există linii aeriene de telecomunicații - telefonie, cablu tv, internet - pe stâlpi comuni cu liniile de distribuție de energie electrică.

2.6.6. Alimentarea cu gaze naturale.

Din analiza situației rețelelor existente, se constată că există rețele de gaze naturale pe str. Păcurarilor și pe str. Faurilor.

Având în vedere că în apropierea cartierului rezidențial propus, există rețele de gaze naturale, asigurarea energiei termice necesară încălzirii spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru prepararea apei calde menajere se propune a se realiza prin centrale proprii pe gaz, capabile să furnizeze atât agentul termic pentru rețeaua proprie de încălzire cât și pentru apa caldă menajeră.

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

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

1. utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
2. posibilitatea reglării temperaturii;
3. supravegherea arderii;
4. eliminarea gazelor în exterior;
5. exploatare fără dificultăți;

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

2.7. Probleme de mediu.

În zona studiată nu sunt probleme de mediu și nu sunt amplasate unități care să polueze zona prin activitățile pe care le desfășoară.

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

Zona studiată nu are fond construit care ar putea polua și influența calitatea factorilor de mediu – sol, aer, apă, vegetație.

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit, nu sunt disfuncționalități.

În zonă nu există riscuri naturale și antropice, nu sunt pericole de inundații sau alunecări de teren.

Ca urmare, în timpul realizării construcțiilor propuse prin P.U.Z., se impune cu necesitate izolarea zonelor în care se lucrează. În cazul aerului, impactul va fi determinat de emisia gazelor de eșapament și de antrenarea potențială a pulberilor prin acțiunea curenților de aer. Dimensionarea viitoarelor construcții trebuie să țină cont de specificul terenurilor și de regimul pluvial din zonă.

2.8. Opțiuni ale populației.

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic.

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

- extinderea funcției de locuire cu noi locuințe cu un regim de înălțime moderat și adaptate la configurația terenului și specificul zonei limitrofe;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- realizarea fluentei circulației carosabile prin propunerea unei trame majore și segregarea circulației auto și pietonale;
- asigurarea utilităților necesare dezvoltării viitoarelor zone rezidențiale într-o variantă de echipare centralizată.

Nu sunt în zonă obiecte sau valori de patrimoniu și nici resurse omologate; nu există suprafețe de teren expuse la riscuri naturale, inundații, alunecări de teren, etc.

Nici în zona studiată, nici în vecinătate nu sunt terenuri sau zone cu destinație specială, poligoane sau unități militare.

Referitor la informarea și consultarea publicului interesat privind anunțarea elaborării prezentului Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului aferent – aceasta a avut loc prin:

- Înregistrarea cererii beneficiarului însoțită de Certificatul de Urbanism emis de către Primăria Municipiului Arad
- Identificarea proprietarilor terenurilor învecinate
- Redactarea anunțului privind elaborarea propunerii PUZ – RLU pentru zonă
- Transmiterea sub semnătura de primire a anunțului către vecinii identificați
- Afișare anunț simultan la:
 - Pe terenul care va fi reglementat prin PUZ – RLU

Opțiunile locuitorilor referitor la această investiție sunt puține, în primul rând datorită neimplicării în viața civică a locuitorilor.

Aflat în apropierea unei zone rezidențiale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor.

3.PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z., care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

Concomitent cu elaborarea acestui P.U.Z. - „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare - Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, beneficiarul a depus la Primăria Municipiului Arad documentația necesară care a fost analizată de comisia tehnică a Primăriei Municipiului Arad, iar în urma acestei analize a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr. 338 din 26.02.2016, în scopul întocmirii PUZ.

Premergător elaborării prezentului P.U.Z și ulterior obținerii Certificatului de Urbanism s-a întocmit un Studiu de Oportunitate care a fost aprobat de către Primăria Municipiului Arad cu Avizul de Oportunitate nr. 20 / 30.08.2017.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Din studierea documentației Plan Urbanistic General al Municipiului Arad, documentație în curs de elaborare, rezultă că amplasamentul propus pentru obiectivul de investiție, precum și alte amplasamente învecinate acestuia sunt cuprinse în unitatea teritorială de referință U.T.R. nr. 24, zona preponderent rezidențială cu clădiri de tip urban, având **P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,25/lot și un regim de înălțime maxim admis de S/D + P + 1E+M.**

Astfel, lucrările propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se vor executa, în conformitate cu prevederile Legii nr.453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind „Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor”, art.20 (2) și a Legii nr.350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Amplasamentul pe care urmează a fi realizată noua investiție se află situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de nord – vest a acestuia, la frontul străzilor Păcurarilor, respectiv Faurilor.

În zona studiată, actualmente teren curți construcții în intravilan, nu există spații verzi sau elemente valoroase din punct de vedere al cadrului natural.

Prin parcelarea propusă, prin dimensiunea acceselor carosabile, secțiunile transversale propuse, spațiile verzi de amplasament proiectate se va genera o zonă rezidențială cu un caracter adecvat zonei.

Amplasamentul, în suprafața totală de 17.088,00 mp se compune din 8 (opt) parcele, respectiv:

- **c.f. nr. 308985** - cad. 308985 – Arad - s = 8.809,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 2 - Ardelean Cornelia - 1/3; S.C „Lia Ardelean” S.R.L - 2/3
- **c.f. nr. 346199** - cad. 346199 – C1 – Arad - s= 694,00 mp – curți construcții intravilan casa S+P+1 - str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346200** - cad. 346200 – Arad - s= 131,00 mp - intravilan - str. Păcurarilor nr. 4-6 - Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .

- **c.f. nr. 346201** - cad. 346201 – Arad – s= 589,00mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenita din 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346202** - cad.346202 – Arad – s= 329,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 4-6 - Ardelean Mihai Andrei – provenita din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346203** - cad. 346203 – Arad - s= 14,00 mp – intravilan - str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenita din 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 318395** – cad. 318395 – Arad – s= 3.333,00mp – intravilan – str. Faurilor nr. 146 – s.c."Lia Ardelean "S.R.L.
- **c.f. nr. 323997** - cad. 323997 – Arad – s= 3.189,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 2A – Ardelean Mihai Andrei

Amplasamentul se afla la frontul străzilor Păcurarilor respectiv Faurilor si are o deschidere de 30,55 m la str. Păcurarilor respectiv 28,00 m la str. Faurilor.

Terenul aferent studiului se afla in proprietatea beneficiarilor S.C. "Lia Ardelean" S.R.L. - Ardelean Lia - Ardelean Mihai Andrei; str. Păcurarilor nr. 4 - 6 – Arad.

Extrasul C.F. nu are înscrieri privitoare la sarcini.

Necesitatea si oportunitatea realizării investiției este determinata de următorii factori

- Pe amplasament exista edificate doua locuințe cuplate in regim de inaltime S+P+1,
- Pe amplasament exista de asemenea o clădire, nefinalizata care a fost începuta in baza Autorizației de Construire nr. 522 / 04.06 2002, cu destinația „Expo mobila + Spatii de depozitare + Magazin", investiție realizata in proporție de cca. 20 %. Aceasta clădire urmează a se transforma in 3 locuințe înșiruite si un imobil cu 8 apartamente, ambele in regim de inaltime P + 1, in baza Certificatului de Urbanism nr. 715 / 22.04.2016, eliberat de către Primăria Municipiului Arad .
- Amplasamentul se afla situat in UTR (unitatea teritoriala de referința) nr. 24 conform PUG Municipiul Arad aprobat, si are ca destinație si folosința actuala: zona preponderent rezidențiala cu clădiri de tip urban

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal s-a ținut cont de gradul de dotare al localității cu zone rezidențiale existente.

3.4. Modernizarea circulației.

Pe acest amplasament urmează a se realiza o zona de locuințe individuale cu 25 loturi de teren individuale cu suprafețe cuprinse intre 230 mp si 705 mp, si 1 parcela cu locuinte colective (8 apartamente), in regim de inaltime maxim de subsol / demisol + parter + 1 etaj + mansarda.

Pentru deservirea rutieră a viitoare zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se propune amenajarea unei străzi colectoare dispuse în interiorul terenului studiat, aproximativ paralel cu limitele de proprietate. Strada colectoare va avea un prospect stradal de 10,20 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2x1,00 zone verzi și 2x1,10 m trotuare. De asemenea s-au prevăzut un nr de 26 locuri de parcare dispuse perpendicular pe strada. Accesul rutier și pietonal se va face de la jonțiunea străzii Păcurarilor cu str. Faurilor.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în canalizarea existentă.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de modernizare a circulației aferente de către investitorii interesați.

3.5. Zonificarea funcțională – Reglementări.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezenta documentație tehnică s-a întocmit în vederea stabilirii condițiilor necesare executării lucrărilor de construcții pentru edificarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare – „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” - Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203.

Pe amplasament urmează a se realiza o zonă de locuințe individuale cu 25 loturi de teren individuale cu suprafețe cuprinse între 230 mp și 705 mp, și 1 parcelă cu locuințe colective (8 apartamente), în regim de înălțime maxim de subsol / demisol + parter + 1 etaj + mansarda. De altfel în această zonă preponderent rezidențială s-au edificat în ultimii 10-15 ani diferite locuințe în regim de înălțime variabil, de la S/D+P; S/D + P+M; S/D + P+1E, până la S/D + P+1E+M .

Terenul pe care urmează a se edifica obiectivul de investiție propus este format din are următoarele loturi și are următoarele categorii de folosință :

- **c.f. nr. 308985** - cad. 308985 – Arad - s = 8.809,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 2 - Ardelean Cornelia - 1/3; S.C „Lia Ardelean” S.R.L - 2/3
- **c.f. nr. 346199** - cad. 346199 – C1 – Arad - s= 694,00 mp – curți construcții intravilan casa S+P+1 - str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenita din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346200** - cad. 346200 – Arad - s= 131,00 mp - intravilan - str. Păcurarilor nr. 4-6 - Ardelean Mihai Andrei – provenita din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346201** - cad. 346201 – Arad – s= 589,00mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenita din 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346202** - cad.346202 – Arad – s= 329,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 4-6 - Ardelean Mihai Andrei – provenita din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346203** - cad. 346203 – Arad - s= 14,00 mp – intravilan - str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenita din 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 318395** – cad. 318395 – Arad – s= 3.333,00mp – intravilan – str. Faurilor nr. 146 – s.c.”Lia Ardelean ”S.R.L.
- **c.f. nr. 323997** - cad. 323997 – Arad – s= 3.189,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 2A – Ardelean Mihai Andrei

Funcțiunea propusă pentru parcelele sus menționate este de cea de locuințe individuale și colective și funcțiuni complementare.

Se propune crearea următoarelor loturi pentru realizarea de loturi individuale și colective și funcțiuni complementare cu folosințe, după cum urmează:

- c.f. nr. 346201 – teren neconstruibil aflat sub linie electrică aeriană - zonă de protecție culoar LEA 110kV Gai - Pecica - s = 589,00 mp
- c.f. nr. 346199 – teren curți construcții cu locuințe S+P+1 - s = 694,00 mp
- c.f. nr. 346200 – teren curți construcții – s= 131,00 mp – teren ce se va alipi lotului c.f. nr. 346199
- c.f.nr. 346202 - teren curți construcții – care va fi afectat de drumul de incintă - nou propus, restul de suprafață fiind atribuit loturilor pentru construcții de locuințe – s= 329,00 mp
- c.f. nr. 346203 – teren curți construcții – s= 14,00 mp – teren ce va fi afectat pentru accesul pietonal și auto din str. Păcurarilor respectiv Faurilor în incinta studiata
- c.f. nr. 323997 – teren curți construcții – s= 3.189,00 mp – teren ce va fi destinat realizării de loturi de locuințe și de accese auto, pietonale, parcaje și spații verzi

- - c.f. nr. 308985 – teren curți construcții – s= 8.809,00 mp – teren ce va fi destinat realizării de loturi pentru locuințe înșiruite, loturi pentru locuințe izolate, loturi pentru realizarea unei locuințe colective, spații de joacă pentru copii, drumuri, alei pietonale, parcaje și spații verzi
- - c.f. nr. 318395 – teren curți construcții – s= 3.333,00 mp – teren ce va fi destinat realizării unei locuințe cu spații prestări servicii și comerț la parter, circulației auto, și parcaje de zonă, restul de teren nefiind construibil fiind sub linie electrică aeriană - zonă de protecție culoar LEA 110kV Gai - Pecica

**Indicatorii urbanistici propuși: POT max/lot – 40 % ; CUT max/lot - 1,05 – 1,25 .
Regim de înălțime maxim admis al clădirilor S/D + P+1E+M, H max la cornișă – cca. 10,30 m, respectiv H max de 12,00 m.**

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min. 2,50 m față de aliniamentul stradal propus,
- 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.

Prezenta documentație a avut la baza Certificatului de Urbanism Nr. 338 din 26.02.2016 emis de Primăria Municipiului Arad și Avizul de Oportunitate Nr. 20 din 30.08.2017, eliberat de Primăria Municipiului Arad. Certificatul de Urbanism specifică la regimul juridic că amplasamentul este intravilan, curți construcții, proprietatea beneficiarilor.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de realizare a unei investiții „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” - Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203. de către proprietar în conformitate cu Certificatul de Urbanism Nr. 338 din 26.02.2016 eliberat de către Primăria Municipiului Arad.

Amplasamentul, în suprafața totală de 17.088,00 mp se compune din 8 (opt) parcele, respectiv:

- **c.f. nr. 308985** - cad. 308985 – Arad - s = 8.809,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 2 - Ardelean Cornelia - 1/3; S.C „Lia Ardelean” S.R.L - 2/3
- **c.f. nr. 346199** - cad. 346199 – C1 – Arad - s= 694,00 mp – curți construcții intravilan casa S+P+1 - str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346200** - cad. 346200 – Arad - s= 131,00 mp - intravilan - str. Păcurarilor nr. 4-6 - Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346201** - cad. 346201 – Arad – s= 589,00mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346202** - cad.346202 – Arad – s= 329,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 4-6 - Ardelean Mihai Andrei – provenită din c.f. nr. 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 346203** - cad. 346203 – Arad - s= 14,00 mp – intravilan - str. Păcurarilor nr. 4-6 – Ardelean Mihai Andrei – provenită din 305584 – Arad .
- **c.f. nr. 318395** – cad. 318395 – Arad – s= 3.333,00mp – intravilan – str. Faurilor nr. 146 – s.c.”Lia Ardelean ”S.R.L.
- **c.f. nr. 323997** - cad. 323997 – Arad – s= 3.189,00 mp – intravilan – str. Păcurarilor nr. 2A – Ardelean Mihai Andrei

Prezenta documentație propune realizarea de loturi individuale și colective și funcțiuni complementare cu cca. 25 loturi de teren individuale cu suprafețe cuprinse între 230 mp și

705 mp, si 1 parcela cu locuinte colectiva (8 apartamente), in regim de inaltime maxim de subsol / demisol + parter + 1 etaj + mansarda.

Total limită zonă studiată - 30.290,00 mp

Total limită aferentă investiției - 17.088,00 mp

Deoarece se propune realizarea unei „Zonă rezidențială si funcțiuni complementare” în vecinătatea unui cartier cu caracter preponderent rezidențial, considerăm că relaționarea între cele două entități va fi una armonioasă.

Zona ce urmează sa fie reglementata prin planul urbanistic este delimitata de 2 drumuri publice, respectiv str. Păcurarilor la sus si str. Faurilor la vest, laturile in nord si est fiind mărginite de canalul Ier, iar laturile de vest si sud fiind reprezentate de zone de locuințe existente realizate pe parcursul ultimilor 10 - 15 ani.

B. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

1. Cutremure de pământ

a. - precizarea condițiilor de amplasare și conformarea construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procentul de ocupare al terenului), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirilor, sisteme de fundare ale clădirilor, etc .

Proiectul de investiție care face obiectul prezentului P.U.Z. are ca scop realizarea unei zone rezidențiale si funcțiuni complementare cu cca. 25 loturi de teren individuale cu suprafețe cuprinse între 230 mp si 705 mp, si 1 parcela cu locuinte colectiva (8 apartamente) în regim de înălțime variabil de la subsol / demisol + parter pana la maxim subsol / demisol + parter + 1 etaj + mansarda.

În incintă se vor realiza drumuri și parcări pentru rezolvarea circulației în incintă și a deservirii cu mijloace auto a locuințelor si dotărilor în suprafață de cca. 3.000,00mp.

Deasemenea în incintă se vor realiza pentru accesul pietonal, trotuare și alei pietonale în suprafață de cca. 450,00mp.

Deasemenea perimetral cât și între obiectivele de investiție s-au prevăzut zone verzi și de protecție în suprafață de cca. 4.400,00 mp.

În spatiul verde de protecție si aliniament, aflat la limita vestică a amplasamentului exista si se vor planta arbori (salcami).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înfloresc primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

De asemenea se propune plantarea de arbori (salcami) în spatiul verde adiacent trotuarului de acces în incinte.

b. - precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică -

Proiectarea și construirea antiseismică ale obiectivelor propuse se va face în conformitate cu normele în vigoare precum și cu studiul geotehnic întocmit de către „ATELIER A” S.R.L. Proiect nr. 91/2015.

2. Inundații -

a. - delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate; inundații: obiective afectate – clădiri, drumuri, rețele tehnico - edilitare: conform proiectului nu sunt pericole de inundații, chiar dacă amplasamentul este imediată apropiere a canalului Ier, acesta fiind regularizat.

Prin realizarea noului obiectiv de investiție se vor realiza următorii indici caracteristici :

Bilanț teritorial zona studiată

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	3.532,00	11,66%	3.532,00	11,66%
CANALUL IER	2.267,00	7,48%	2.267,00	7,48%
ZONA DE PROTECTIE CANAL	1.317,00	4,35%	1.317,00	4,35%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	651,00	2,15%	594,00	1,96%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---	6.325,00	20,88%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - FUNCT. COMPLEMENTARE - PROPUSE	---	---	219,00	0,72%
CONSTRUCTII ANEXE	193,00	0,64%	---	---
EXPO MOBILA + SP. DEPOZITARE + MAGAZIN IN CONSTRUCTIE	1.503,00	4,96%	---	---
TROTUARE, ALEI, DRUMURI SI PLATFORME	2.240,00	7,40%	4.313,00	14,24%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	6.045,00	19,96%	7.296,00	24,09%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	2.401,00	7,93%
SPATII VERZI NEAMENAJATE	12.542,00	41,40%	2.026,00	6,69%
TOTAL ZONA STUDIATA	30.290,00	100,00%	30.290,00	100,00%

POT EXISTENT = 7,75 %
CUT EXISTENT = 0,10

POT PROPUS = 23,55 %
CUT PROPUS = 0,47

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	---	---	---	---
CANALUL IER	---	---	---	---
ZONA DE PROTECTIE CANAL	---	---	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	347,00	2,03%	291,00	1,70%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---	6.325,00	37,01%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - FUNCT. COMPLEMENTARE - PROPUSE	---	---	219,00	1,29%
CONSTRUCTII ANEXE	193,00	1,13%	---	---
EXPO MOBILA + SP. DEPOZITARE + MAGAZIN IN CONSTRUCTIE	1.503,00	8,80%	---	---
TROTUARE, ALEI, DRUMURI SI PLATFORME	1.378,00	8,06%	3.451,00	20,20%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	1.125,00	6,58%	4.401,00	25,75%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	2.401,00	14,05%
SPATII VERZI NEAMENAJATE	12.542,00	73,40%	---	---
TOTAL ZONA STUDIATA	17.088,00	100,00%	17.088,00	100,00%

POT EXISTENT = 11,96 %
CUT EXISTENT = 0,14

POT PROPUS = 40,00 %
CUT PROPUS = 0,80

**P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,05-1,25/lot
regim de înălțime maxim admis de S/D + P + 1E + M**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

3.6.A. Alimentarea cu apă potabilă.

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zona rezidențială se propune extinderea rețelei de distribuție a apei pe străzile nou create, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor obiectivelor propuse în faza finală.

Conducta de distribuție propusă se va realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, Pn6, De 125 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, adică la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului.

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

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Toate materialele folosite la conductele de apă potabilă pentru alimentarea zonei de locuințe respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 275/2012.

3.6.B. Rețea de apă pentru stins incendiu.

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și P 118/2 - 2013.

Pe traseul rețelelor nou propuse vor fi prevăzuți hidranți subterani pentru stins incendii la distanțe de maxim 100 m unul față de altul conform Normativ P118/2-2013.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.C. Canalizarea apelor uzate menajere.

În zona propusă exista sistem centralizat de canalizare menajeră.

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

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

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

Din colectorul de canal menajer propus apa uzată va fi evacuată în colectorul stradal de pe strada Păcurarilor, intersecție cu strada Faurilor prin intermediul căminului de vizitare existent.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.D. Canalizarea apelor meteorice.

În zona propusă exista sistem centralizat de canalizare pluvială.

Pentru asigurarea posibilității de colectare și evacuare a apei meteorice de pe suprafețele zonei studiate se propune extinderea colectorului de canal pluvial pe străzile nou create care va colecta apele meteorice de la gospodării, suprafețele zonelor verzi ale platformelor, drumurilor și aleilor prin intermediul racordurilor de canal pluvial.

Colectoarele stradale de canal pluvial nou propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare $D = 315$ mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pantă de montaj de $i = 0,003$.

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

Din colectorul de canal pluvial propus apa uzată va fi evacuată în colectorul stradal de pe strada Păcurarilor, intersecție cu strada Faurilor prin intermediul căminului de vizitare existent.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.E. Alimentarea cu energie electrică.

Se va respecta interdicția de construire în zona de protecție a liniei aeriene de înaltă tensiune.

Clădirile propuse a se construi în zona studiată - locuințe unifamiliale - se vor putea alimenta cu energie electrică prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă pe străzile Păcurarilor și Faurilor. În incinta zonei studiate se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal. Extinderea rețelei de iluminat public pe străzile propuse se va face odată cu amenajarea tramelor stradale.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile 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 pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Rețele de telecomunicații

Racordarea clădirilor din zona studiată la serviciile de telecomunicații - telefonie, cablu tv, internet - se va face prin extinderea rețelelor existente pe str. Păcurarilor și Faurilor. În varianta definitivă rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctul de racord al fiecărei clădiri, odată cu amenajarea tramei stradale.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă, cu documentație de execuție și autorizare.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.6.F. Alimentarea cu gaze naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Zonei de rezidențiale, sunt necesare următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada Păcurarilor, pe străzile zonei rezidențiale;
- câte un branșament de gaze naturale și câte un post de reglare –măsurare, pentru fiecare imobil.

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

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004 , respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze -E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. ROMÂNIA. (DELGAZ GRID S.A.)

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

3.7. Protecția mediului.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă.

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit

- prin regulamentul de urbanism se prevede plantarea a cel puțin un arbore la o suprafață de 150 mp de parcelă constructibilă.
- de asemenea spațiul plantat pe fiecare parcelă nu va fi mai mic de 25 % din suprafața lotului.
- odată cu realizarea urbanizării zonei propuse a fost necesară asigurarea utilităților aferente acestora, respectiv alimentarea cu apă și canalizarea.

Impactul activității de locuire asupra mediului este redus, încadrându-se în normele tehnice emise de către Ministerul Mediului, precum și în limitele prevăzute în cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

Din aceste considerente generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă – zona rezidențială și pepiniera, luând în considerare situațiile cu investiții similare; apreciem că investiția este cu risc redus, nesemnificativ asupra mediului.

Conform temei de proiectare, suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z, va fi destinată autorizării de construcții de locuințe.

Modernizarea drumurilor existente, precum și realizarea acceselor interioare se face cu prevederea de zone verzi și plantații de aliniament.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei și de-a lungul drumurilor și aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreeat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

În spațiul verde de protecție și aliniament, aflat la limita vestică a amplasamentului există și se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înflorește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

De asemenea se propune plantarea de arbori (salcâmi) în spațiul verde adiacent trotuarului de acces în incinte.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientare. Spațiile verzi reprezintă un procent de cca. 40 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare investiției.

Prevenirea producerii riscurilor naturale – având în vedere amplasamentul cât și planeitatea acestuia nu sunt premise a se produce riscuri naturale.

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în pubele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc. - nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate – nu este cazul .

Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – prin realizarea acestei investiții zona va da amplasamentului un nou aspect urbanistic .

Valorificarea potențialului turistic și balnear – nu este cazul .

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor – nu este cazul.

Protecția solului și subsolului – toate spațiile din incintă sunt amenajate ca platforme, drumuri asfaltate, care sunt prevăzute cu sistem de colectare a apelor pluviale în condițiile descrise la capitolele anterioare, prin urmare nu există riscul poluării solului și subsolului.

3.8. Obiective de utilitate publică.

Terenul aferent zonei studiate se compune din următoarele forme de proprietate:

- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri proprietate publică de interes local sau național (drumuri) – domeniu public.

Zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local. Caracteristicile funcțiunilor propuse se vor putea definitiva numai după întocmirea proiectelor de execuție, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construire necesare. Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale și dublate de posibilitățile financiare ale investitorilor.

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi din interiorul incintei se va parcela separat și va trece în proprietatea privată a asociației de proprietari.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

În incinta noii zone de locuințe se vor amenaja trotuare, parcuri și drumuri, necesare accesului la loturile de locuințe, din strada existentă, respectiv str. Păcurarilor.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se propune amenajarea unei străzi colectoare dispuse în interiorul terenului studiat, aproximativ paralel cu limitele de proprietate. Strada colectoare va avea un prospect stradal de 10,20 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2x1,00 zone verzi și 2x1,10 m trotuare. De asemenea s-au prevăzut un nr de 26 locuri de parcare dispuse perpendicular pe strada. Accesul rutier și pietonal se va face de la joncțiunea străzii Păcurarilor cu str. Faurilor.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcăminte asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în canalizarea existentă.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În urma aprobării prezentului Plan Urbanistic Zonal se va trece la construirea obiectivelor propriu-zise mai sus amintite.

Prin realizarea obiectivelor propuse se caută a se realiza o zonă rezidențială și funcțiuni complementare, în care omul și activitatea acestuia se va îngemăna cu mediul construit cu cel natural.

Beneficiarul, prin acest program, caută să asigure în condițiile legii terenul necesar construirii de locuințe noi, moderne, și a unor funcțiuni complementare, venind astfel în întâmpinarea cetățeanului prin crearea unei alternative viabile asupra condițiilor actuale de locuire.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noului cartier de locuințe, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități.

Toate aceste lucrări intră în sarcina exclusivă a beneficiarilor

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.

Ardelean Lia

Ardelean Mihai Andrei

De asemenea se va avea în vedere înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse prin prezentul proiect în prevederile PUG -ului municipiului Arad.

5. REGLEMENTARI

Propunerile prezentului P.U.Z. se înscriu în prevederile P.U.G. al Municipiului Arad, precum și în propunerile de utilizare funcțională a prevederilor Regulamentului P.U.G.

Elaborarea prezentului P.U.Z. apreciază că realizarea acestei investiții va duce la dezvoltarea municipiului Arad, atât economic cât și urbanistic, și va elimina o serie de disfuncționalități existente în zonă.

6. ANEXE

- Certificat de Urbanism nr. 338 / 26.02.2016
- Aviz de Oportunitate nr. 20 / 30.08.2017
- c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203.

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Marian

Proiectant de specialitate,
dipl. arh. Dinulescu Sandra
dipl. arh. Solon Liliana

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”
Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 -
Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,
c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,
c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.
ARDELEAN LIA
ARDELEAN MIHAI ANDREI
Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

BENEFICIAR :

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.

Ardelean Lia

Ardelean Mihai - Andrei

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

**PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

„Zonă rezidențială si funcțiuni complementare”
Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 -
Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,
c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,
c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.
ARDELEAN LIA
ARDELEAN MIHAI ANDREI
Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL „Zonă rezidențială si funcțiuni complementare” Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - Arad - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Amplasament	Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - Arad - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Beneficiar	S.C. "Lia Ardelean" S.R.L. Ardelean Lia Ardelean Mihai Andrei Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad
Proiectant general	„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – Arad
Proiectanți de specialitate	<ul style="list-style-type: none">• P.F. RUS CRISTINEL – Arad• „ATELIER A” S.R.L. – Arad• „PATH'S ROUT” S.R.L. – Timisoara• „NORAS PROIECT” S.R.L. – Arad• P.F.A. „FROGACS GYORGY” – Olari• P.F.A. „BEGOV FRANCISC”- Arad
Număr contract	02/ 2016
Faza	P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PIESE SCRISE SI DESENATE – PLAN URBANISTIC ZONAL REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Director „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. - Arad	arh. Dinulescu Marian
--	-----------------------

Nota: toate drepturile de autor privind prezenta documentație aparțin in exclusivitate „D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. – ARAD. Nici un fragment al acestei documentații nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentații similare, sub nici o forma de reproducere, fără acordul autorului.

Arad, ian. 2018

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”

Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 -
Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,

c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,

c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.

ARDELEAN LIA

ARDELEAN MIHAI ANDREI

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

**COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A
PROIECTULUI.**

SEF PROIECT

: Arh. Dinulescu Marian

ARHITECTURA.

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L. Arad

:

Arh. Dinulescu Sandra

Arh. Solon Liliana

INSTALATII.

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

P.F.A. „FORGACS GYORGY” Olari

: Ing. Forgacs Gyorgy

INSTALATII ELECTRICE

„NORAS PROIECT” S.R.L. Arad

: Ing. Sandru Florin

INSTALATII GAZE

P.F.A. „BEGOV FRANCISC” Arad

: Ing. Begov Francisc

DRUMURI, SISTEMATIZARE VERTICALA SI AMENAJARI
EXTERIOARE

„PATH'S ROUT” S.R.L. Timișoara

: Ing. Tamas Sergiu

RIDICARE TOPOGRAFICA.

P.F. RUS CRISTINEL. Arad

: Rus Cristinel

STUDIU GEOTEHNIC.

„ATELIER A ” S.R.L. Arad

: ing. Mechenici Adriana

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.
C.U.I. 15766864
J02 / 1214 / 2003
Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7
- ARAD -
E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com
Tel. : +40/722-91.25.82
Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016
Denumire Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”
Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 -
Arad -
c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,
c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,
c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997
Beneficiar:
S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.
ARDELEAN LIA
ARDELEAN MIHAI ANDREI
Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

BORDEROUL DE PIESE SCRISE SI DESENATE

- FOAIE DE CAPAT
- BORDERU DE PIESE SCRISE SI DESENATE
- DISPOZITII GENERALE – AFERENTE PLANULUI URBANISTIC ZONAL - „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE” – Str. Pacurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - Arad
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ
- EXTRAS DIN PUG – ARAD – UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA NR. 24 / a

„D & D DESIGN PROIECT” S.R.L.

C.U.I. 15766864

J02 / 1214 / 2003

Str. Nicolae Grigorescu Nr. 7

- ARAD -

E-mail: d_d_designproiect@yahoo.com

Tel. : +40/722-91.25.82

Fax. : +40/372-879.253

Pr. Nr. 02 / 2016

Denumire Proiect:

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”

Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 -

Arad -

c.f. nr. 308985, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200,

c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203,

c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997

Beneficiar:

S.C. "LIA ARDELEAN" S.R.L.

ARDELEAN LIA

ARDELEAN MIHAI ANDREI

Str. Păcurarilor Nr. 4-6 - Arad

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

U.T.R. NR. 24 / a

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezintă piesa de bază în aplicarea PUZ, el detaliind reglementările acestuia. Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU și PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administrației publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistică a zonei.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la zona cu o suprafață de 17.088,00 mp, identificata prin c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203.– Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146.

2. Baza legala a elaborării

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- 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 Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative;

În cadrul regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față:

- PUG – Planul Urbanistic General al Municipiului Arad

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare” - Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146 - ARAD - c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203 – Arad se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad,

pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

3. Domeniul de aplicare.

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

Zonificarea funcțională propusă prin PUZ va asigura compatibilitatea dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Această zonificare este în concordanță cu prevederile PUG și a Regulamentului de Urbanism aferent acestuia.

După aprobare, zona figurată în planșa de Reglementări urbanistice a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7 / 1996.

Impărțirea terenului (în zone și subzone) a fost evidențiată în planșa care cuprinde delimitarea UTR-urilor.

Unitățile Teritoriale de Referință (UTR) reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulamentul. UTR-urile sunt instrumente operaționale în sprijinul reglementărilor din PUZ, delimitate convențional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională; se conturează pe străzi, limite cadastrale, după caz, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese.

Stabilirea UTR se face în cadrul PUG, preluându-se ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale în cadrul PUZ. Pentru unitățile și subunitățile cu caracteristici similare se pot formula și aplica același set de prescripții.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie, cu un coeficient de edificabilitate de 70%.

Funcțiunea principală a zonei stabilită prin prezentul PUZ este de locuințe individuale, locuințe colective și funcțiuni complementare.

Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa 1 la HG 525/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan aparținând teritoriului administrativ al municipiului Arad, 17.088,00 mp, identificata prin c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203.– Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146, beneficiar

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.

Ardelean Lia

Ardelean Mihai Andrei

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

- Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul

- Terenuri agricole în intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico – edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico – edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

- Suprafețe împădurite

Nu este cazul

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și a echilibrului ecologic.

În zonă nu există elemente cu valoare peisagistică sau zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național sau local.

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

- Siguranța în construcții:

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritate, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50 / 1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264 / 1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925 / 1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77 / N / 1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

- **Expunerea la riscuri naturale:**

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

- **Expunerea la riscuri tehnologice:**

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt unități care prin procesele lor, fie industriale, fie agricole să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren, ori de poluare a aerului, apei sau solului).

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• **Utilizări permise:**

- Se vor autoriza lucrări de întreținere, renovare, modernizare și extindere și desființare pentru clădirile existente, și construire de clădiri noi, în condițiile Legii 50/1991 modificată și republicată, cu modificările stabilite de Legea 453/ 1 august 2001 și a Legii Nr. 10/1995;
- Se va autoriza execuția construcțiilor destinate instituțiilor de utilitate publică, amenajări, spații comerciale și de servire, cu amplasamente în terenurile nou introduse în intravilan, spații verzi și perdele de protecție;
- Construirea de locuințe individuale sau cuplate cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- Construirea de locuințe colective pentru maximum 8 familii;
- Conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

• **Utilizări permise cu condiții:**

- Amplasarea construcțiilor doar după întocmirea de P.U.D. sau P.U.Z., pentru zonele nou introduse în intravilan;
- Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea mediului înconjurător;
- Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea propusă prin prezentul P.U.Z.;
- Se vor obține avize conforme de la administratorul căilor și infrastructurii transportului rutier;
- Se vor obține avize conforme de la inspectoratul de protecție a mediului.

• **Interdicții temporare de construire:**

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

• **Interdicții permanente de construire:**

Sunt interzise următoarele activități:

- Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități de depozitare, comerț en-gros, antrepozite;
- Spații de întreținere auto;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deșeuri;
- Construcții și amenajări generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă;

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igiena referitoare la zonele de comerț și prestări servicii (O.G.R. nr. 108/1999).

Se interzice autorizarea producerii, preparării, experimentării, deținerii sau depozitarii materialelor explozive în clădiri cu locuințe.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale, ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant.

Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate, etc.), care se asigură de regula prin bugetele locale.

Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Soluțiile de echipare tehnico-edilitară se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate și vor fi însușite de proiectanți de specialitate.

Asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere se va face prin extinderea rețelelor existente în zona.

Racordarea la rețeaua electrică existentă în partea de nord a amplasamentului se va executa fără afectarea circulației publice, pe cheltuiela beneficiarilor și cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții:**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în parte sau total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă ca terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

Subzonele: L, IS, C, TE

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuințe unifamiliale, locuire colectiva si servicii - funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

(2) Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

Prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau a localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitatea de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase, etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominată a zonei în care urmează a fi amplasată, se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament, prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință **U.T.R. Nr. 24 / a** se stabilesc:

- Funcțiunile dominante – rezidențială, compusă din locuințe cu caracter urban, cu regim de înălțime variabil, maxim de **S/D + P + 1E + M**.

- Funcțiuni complementare –, spații verzi amenajate și de protecție, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, rețele tehnico-edilitare și construcții aferente.

- **Utilizări permise:**

Toate construcțiile și lucrările pentru locuințe și dotări pentru care au fost rezervate terenuri.

- **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban: unități de producție industrială, sau agricolă, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Subzonele: L, IS, A, C, SP, TE.

- **Procentul de ocupare a terenului:**

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

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$\text{POT} = \text{SC}/\text{ST} \times 100$$

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Locuințe	- 40%	- construcții
	- 40%	- spații verzi amenajate, perdele de protecție
	- 20%	- alei, drumuri și parcaje

Procentul de ocupare a terenului, calculat pentru fiecare parcela este considerat limita superioară de ocupare a terenului.

Zona are caracter rezidențial (locuințe cu dotări aferente în regim de înălțime variabil până la maxim **S/D + P + 1E + M**) → **P.O.T. = 40 %**

Analiza condițiilor de amplasare a construcțiilor în cadrul terenului va ține seama și de alte prevederi ale Codului Civil înscrise în Cartea Funciară, cum ar fi:

- Servitutea privind picătura streșinilor
- Servitutea de a zidi pe un fond

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) se completează cu coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

Se propune **C.U.T. maxim = 1,05-1,25/lot**

Subzonele, L, IS, C.

- **Lucrări de utilitate publică:**

(1) Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajarea teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și a județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și instituirea după caz a unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol se fac în conformitate cu prevederile legale.

• **Utilizări permise:**

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

• **Utilizări interzise:**

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

Subzonele: L, IS, A, C, SP, TE.

- **Domeniul de aplicare:**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Arad, și face parte din teritoriul administrativ al Municipiului Arad. La nivelul terenului studiat în suprafață de 17.088,00 mp, s-a delimitat următoarea zonă funcțională:

Zona rezidențială – locuințe unifamiliale individuale de tip izolat sau cuplat și locuire colectivă.

- **Utilizări permise:**

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona rezidențială:

- Locuințe individuale de tip izolat, cuplat și colectiv în regim de înălțime variabil până la maxim **S/D + P + 1E + M**
- Amenajări aferente locuințelor
- Căi de acces carosabile și pietonale pavate,
- Parcaje supraterane
- Spații plantate
- Locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echipare tehnică
- Împrejmuiri
- Drumuri în incintă cu acces public

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona pentru dotări și servicii publice:

- Servicii, comerț, alimentație publică, prestări servicii
- Comerț cu amănuntul
- Unități de învățământ preșcolar
- Dotări de sport și agrement
- Parcaje la sol
- Spații libere pietonale
- Spații plantate, scuaruri, locuri de joacă pentru copii
- Construcții pentru echiparea tehnico – edilitară
- Căi de acces carosabile și pietonale, drumuri în incintă
- Alte funcțiuni compatibile

- **Utilizări permise cu condiții:**

Profil funcțional admis cu condiționări pentru – zona rezidențială.

Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de maxim 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc.;

Clădirile cu funcțiuni comerciale și servicii vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale.

Se va urmări un grad redus de perturbare a locuirii și limitarea orarului de funcționare conform legislației în vigoare.

- **Interdicții temporare:**

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile majore de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului.

- **Utilizări interzise:**

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru –zona rezidențială:

- Schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi cele cu caracter comercial: cum ar fi frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar, etc., funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații,

- Schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare)
 - Construcții provizorii de orice natură
 - Depozite en-gros sau mic-gros
 - Depozitari materiale re folosibile
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
 - Stații de întreținere auto
 - Stații de betoane
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcții învecinate
 - **Interdicții permanente (definitive):**
 - Pe culoarele rezervate amplasării rețelei de căi de comunicații interioare (străzi majore, principale, drumuri de incintă cu acces public) prevăzute în PUZ, cu excepția construcțiilor subterane (subsol)
- *Notificare Nr. 1287 / 07.12.2017 emisa de catre Ministerul Sanatatii - Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad*
 - *Acord Nr. 858/17/SU-AR / 05.12.2017 emis de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" al Judetului Arad*
 - *Aviz ANIF Nr. 131 / 29.11.2017 emis de catre Agentia Nationala de Imbunatatiri Funciare - Filiala Teritoriala Timis-Mures Inferior - Unitatea de Administrare Arad.*

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii și valori maxime pentru POT și CUT

- Orientarea față de punctele cardinale:

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul general de urbanism – RGU

(2) Se va asigura pentru fiecare parcelă posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, spre a se evita orientarea exclusiv la nord.

(3) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 – 1,1/2 h.

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 536 / 1997

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic);
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire (retrageri și orientare pentru lăcașe de cult, terenuri de sport, construcții pentru învățământ și sănătate).

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind modul de viață al populației – Ordinul nr. 536 / 1997.

Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerului, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale), cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc și să nu împiedice vizibilitatea bolții cerești din interiorul încăperilor.

Subzonele L, IS, TE.

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

- *Aviz de principiu Nr. 212 959 / 04.12.2017, emis de catre Inspectoratul de Politie Judetean Arad - Serviciul Rutier*
- *Inainte de inceperea lucrarilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform "Normelor Metodologice Comune M.A.I. / M.T. nr. 1112 / 411 / 2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului*
- *Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de Urbanism Nr. 338 din 26.02.2016*

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

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

a) Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare;

b) Parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante, etc.);

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

2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

3) Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuințe și dotări este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

„Zona drumului public cuprinde: ampriza, zonele de siguranță și zonele de protecție” (O.G.R. nr. 143/97 republicată în 1998 – art. 14-17).

- Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc prin prevederile prezentului Regulament și prin planurile urbanistice și de amenajarea teritoriului, având în vedere amenajările necesare drumurilor publice, corespunzătoare traficului existent și de prognoză.

- Lucrările autorizate în zona drumului se vor realiza numai conform avizului organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea normelor tehnice de proiectare, construcție și exploatare.

- Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (sisteme de transport, gaze, țigeti, produse petroliere, energie electrică și alte instalații de acest gen) se vor putea realiza numai cu respectarea tuturor condițiilor tehnice de siguranță astfel încât să nu afecteze securitatea circulației pe drumurile publice din vecinătate și să permită intervenția în caz de avarie, fără blocarea sau întreruperea traficului.

- **Zonele drumurilor** sunt stabilite în funcție de categoria și amplasarea acestora, după cum urmează:

- pana la 22 m - în cazul drumurilor naționale.
- Terenurile cuprinse în zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului.
- Ministerul Transporturilor, prin Administrația Națională a Drumurilor și Ministerul de Interne prin Inspectoratul General al Poliției emit acordul comun pentru avizarea documentațiilor de urbanism și amenajare a teritoriului, după constatarea respectării prevederilor legale.

- **Utilizări permise:**

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

- **Utilizări admise cu condiții:**

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

- **Utilizări interzise:**

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

Subzonele – L, IS, A, C, SP, TE.

- **Amplasarea față de aliniament:**

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525 / 1996 republicat, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

În sensul prezentului regulament, prin *aliniament* se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul semi-privat, respectiv domeniul public.

Spațiul de retragere va putea fi folosit pentru parcaje, circulații carosabile și pietonale, împrejmuiri, spații verzi.

1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale;
- autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În zonele libere de construcții sau parțial construite, stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face, de regulă, pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii, PUZ în acest caz.

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

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa nr. P 02/2016 – 04/A - conținând Reglementari Urbanistice, respectiv:

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min. 1,50 m față de aliniamentul stradal propus,

- min. 3,00 m fata de spatele loturilor,
- 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.
- se permite alinierea la frontul stradal a construcțiilor de adăpostesc garajul sau car-port-ul, având un regim de înălțime obligatoriu impus Parter

Subzona – L, IS.

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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) clădirile se vor putea realiza în regim cuplat sau izolat cu condiția ca distanțele clădirilor față de limitele laterale pe care nu le ating să fie cel puțin egală cu 3,00m.
- d) distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m.
- e) construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($h/2$) față de limitele laterale.
- f) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate – lăcașe de cult) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua față nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m)

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

- În cazul în care clădirile de locuit sunt cuplate sau izolate, distanța acestora față de proprietățile învecinate va fi de minimum 2,00 m. Distanțele vor fi în concordanță cu reglementările specifice aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local și vor fi precizate prin Certificatele de Urbanism ce vor fi emise.
- Construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora în condițiile respectării prevederilor prezentului regulament de urbanism și a codului civil.
- Nu se admit calcane spre vecini, decât pentru garaje sau clădiri cuplate, proiectarea trebuind să fie corelată.
- Clădirile vor putea fi realizate în regim cuplat cu condiția de a avea obligatoriu un acces auto în parcela, având minimum 3,00 m lățime, respectiv 3,80 m în cazul parcelelor mai mari de 600 mp.
- Construcțiile amplasate izolat vor respecta distanța de minimum jumătate din înălțimea maximă la cornișă ($h/2$) față de limitele laterale
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe bază avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- Amplasarea construcțiilor față de limitele de fund ale parcelei:

- Clădirile pentru locuințe se vor putea amplasa la minimum 3,00 m față de limita posterioară a lotului (conform prevederilor din planșa nr. P 02/2016 – 04/A, conținând Reglementari Urbanistice). Este posibilă amplasarea de anexe sub

aceasta distanța cu condiția că acestea să nu depășească înălțimea de 3,00 m la cornișă de la cota terenului.

- *Amplasarea unei construcții principale în spatele unei alte construcții existente:*

- Se va face doar cu condiția ca prin înălțimea și volumetria ei să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al clădirii existente sau al străzii și să nu fie perceptibilă de la stradă.

Amplasarea clădirilor pe o parcelă în raport cu alte construcții se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Ordinul nr. 536/1997, art. 2,3,4,5,16

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la: pentru zona de locuințe individuale de tip izolat, cuplat si colectiv in regim de inaltime de la Parter, pana la maxim S/D + P + 1E + M, se prevede POT maxim de 40 % si CUT maxim de 1,05-1,25/lot.

Subzona – L, IS

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- *Accesul la obiectiv va fi asigurat din strada Păcurarilor din partea de sud a amplasamentului.*
- *Accesul la carosabilul străzii Păcurarilor va respecta cotele actuale ale carosabilului si trotuarului existent.*
- *Accesul va fi amenajat astfel incat apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia sa fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare)*
- *Aviz Nr. 1006 / 08.01.2018 emis de catre Directia Tehnica a Municipiului Arad*

- **Accese carosabile**

1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

2) In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fara îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin.1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

- Se va urmări asigurarea acceselor carosabile directe între parcela si drumul public sau cu un minimum de servitute de trecere in condițiile specifice de amplasament, cu respectarea relațiilor si a gabaritelor funcționale.

- Construcțiile care nu beneficiază de accese directe conform alin. 2) al art. 25 vor fi astfel conformate incat sa respecte condițiile din avizul unitatii teritoriale de pompieri.

- Prin autorizația speciala de construire precizata la alin 3) al prezentului articol se înțelege actul emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public sa poată fi autorizat, executat si utilizat ca atare.

Stabilirea condițiilor, tipurilor si a numărului de accese carosabile pentru fiecare categorie de construcții prezentate se face in raport cu:

- **destinația, structura funcționala si capacitatea construcției** corespunzător condițiilor de amplasament;
- **accesele dimensionate ca număr si capacitate in funcție de caracteristicile construcției** proiectate si a altor clădiri existente deservite in totalitate sau parțial, precum si de componenta si caracterul traficului de pe drumurile publice;

- **accesele directe la rețeaua majora de circulație urbana sau din teritoriu** – drumul național cu circulație continuă sau discontinuă;
- **condițiile de fluentă, securitate, confort și buna desfășurare a circulației generale** pentru toți participanții la trafic (trafic ușor, greu, pietonal, bicicliști, transport în comun).

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

Pentru curțile interioare situate la diferențe mai mari de 0,50 m (fără acces carosabil) se asigură numai acces pentru personalul de intervenție (treceți pietonale), cu lățime de min. 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

- Pentru realizarea acceselor carosabile prevăzute la alin. 4) al prezentului Regulament este necesară obținerea autorizației speciale (de racordare) emisă de administratorul drumului public. Documentația se prezintă pentru avizare tuturor factorilor (apa – canal, telefonie, electrice, etc.) stabiliți prin lege.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

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

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, adică:

1. accese carosabile pentru locatari,
2. acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor
3. în incinta noii zone de locuințe se vor amenaja trotuare, parcuri și drumuri, necesare accesului la loturile de locuințe, din strada existentă, respectiv str. Păcurarilor.

Atât accesele pietonale cât și cele carosabile la loturile pentru locuințe se vor face din strada Păcurarilor printr-o stradă privată. Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se propune amenajarea unei străzi colectoare dispuse în interiorul terenului studiat, aproximativ paralel cu limitele de proprietate. Strada colectoare va avea un prospect stradal de 10,20 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2x1,00 zone verzi și 2x1,10 m trotuare. De asemenea s-au prevăzut un nr de 26 locuri de parcare dispuse perpendicular pe stradă. Accesul rutier și pietonal se va face de la joncțiunea străzii Păcurarilor cu str. Faurilor.

4. structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.
5. apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în rețeaua de canale existentă în zonă.

Terenul destinat circulației rutiere și pietonale, incluzând și alveolele de parcare și spațiile verzi din interiorul incintei se va parcela separat și va trece în proprietatea privată a asociației de proprietari.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pentru a facilita prevederea și urmărirea realizării obiectivelor de utilitate publică sunt necesare următoarele operațiuni:

În incinta noii zone de locuințe se vor amenaja trotuare, parcuri și drumuri, necesare accesului la loturile de locuințe, din strada existentă, respectiv str. Păcurarilor.

Pentru deservirea rutieră a viitoarei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare se propune amenajarea unei străzi colectoare dispuse în interiorul terenului studiat, aproximativ paralel cu limitele de proprietate. Strada colectoare va avea un prospect stradal de 10,20 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2x1,00 zone verzi și 2x1,10 m trotuare. De asemenea s-au prevăzut un nr de 26 locuri de parcare dispuse perpendicular pe strada. Accesul rutier și pietonal se va face de la joncțiunea străzii Păcurarilor cu str. Faurilor.

Structura rutieră propusă pentru străzile de deservire va fi alcătuită dintr-o îmbrăcămintă asfaltică așezată pe o fundație din piatră spartă și balast.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate centralizat și se vor evacua în canalizarea existentă.

- **Utilizări permise:**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respecta normele de siguranța și fluenta a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Construcțiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor alin.(2) al prezentului articol.

- **Utilizări interzise:**

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

Subzonele – L, IS, A, C, SP, TE.

- **Accesele pietonale:**

1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg: căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3) Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada colectoare va avea un prospect stradal de 10,20 m din care 6,00 m parte carosabilă mărginită de 2x1,00 zone verzi și 2x1,10 m trotuare. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N 051 / 2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

- **Utilizări permise**

Construcții și amenajări la care se asigură accese pietonale, precum și construcții de accese și cai pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

- **Utilizări admise cu condiții:**

Tipurile de accese pietonale existente sau propuse cu sau fara servituți de utilitate publică cum sunt:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietati private (servitute de trecere);

- **Utilizări interzise:**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesesele pietonale. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de

accese carosabile, accese pietonale si parcaje, corespunzător funcțiilor si caracterului urbanistic al zonei.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, TE.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:**

- 1) Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalațiile de canalizare si de energie electrica.
- 2) Pentru alte categorii de construcții, cum ar fi cele având funcțiunea de locuințe, se poate deroga de la prevederile alin.1) cu avizul organelor administrației publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta, atunci când aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiască noi rețele.
- 3) Prevederile alin. 2) se aplica, in mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor in localitățile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

Soluțiile de echipare tehnico-edilitara se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate si vor fi însușite de proiectanți de specialitate.

Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizării menajere se va face prin extinderea rețelelor existente in zona.

Racordarea la rețeaua electrica se va executa fara afectarea circulației publice, pe cheltuiala beneficiarilor si cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a condițiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare.

Rețelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulației publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a condițiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.

Prevederile Regulamentului local de urbanism, elaborate in conformitate cu normele in vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico - edilitare a noilor construcții, creșterea confortului urban in localitate.

Conform prevederilor prezentului articol, autorizarea executării construcțiilor este condiționata de posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente, in următoarele condiții:

- Când beneficiarul **construcției aparținând altei categorii decât locuințele individuale** se obliga, pe baza de contract, după obținerea avizului organelor administrației publice specializate, sa prelungească rețeaua existenta (daca aceasta are capacitatea necesara), sa mărească daca e necesar capacitatea rețelelor publice existente sau sa construiască noi rețele, autorizația de construire este acordata in condițiile in care sunt respectate prevederile celorlalte articole ale Regulamentului General de Urbanism.

- Cand subzona pe teritoriul căreia urmează a fi amplasata construcția **nu dispune de rețele publice de apa si canalizare**, autorizarea construcțiilor (indiferent de destinație) se face in următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului precum si prevederile Codului Civil (art.610);
- in momentul realizării rețelei centralizate publice a localității, beneficiarul construcției, indiferent de destinația acesteia, se obliga sa o racordeze la noua rețea, potrivit regulilor impuse de consiliul local.

Fântâna reprezintă o instalație locală de aprovizionare cu apă, individuală sau publică. În situația în care construcția fântânii nu asigură protecția apei, iar adâncimea acviferului folosit este mai mică de 10 m, amplasarea fântânii trebuie să se facă la cel puțin 10 m de orice surse posibile de poluare. Îndepărtarea apelor uzate menajere în cazul unităților comerciale și de prestări servicii neracordate la un sistem de canalizare se poate face prin fose septice ecologice vidanjabile, proiectate și executate conform normelor în vigoare și amplasate la cel puțin 10 m față de cea mai apropiată unitate comercială și de prestări servicii (Ordinul Ministerului Sănătății nr.536/1997, art.27, art.34).

Subzonele – L, IS, A, C, SP, TE.

- **Realizarea de rețele edilitare:**

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

2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

- În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

- Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public național sau local** după caz.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice se pot finanța și de către un investitor sau beneficiar interesat, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale; lucrările edilitare astfel realizate aparțin domeniului public și se administrează potrivit legii.

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

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

- Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, TE.

- **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3) Lucrările prevăzute la alin.1) și 2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică.

- Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilitatilor aflate **in serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regula, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale.**

- Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

- Rețelele de apă, canalizare, alimentare cu energie termică, alături de drumuri și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Ca bunuri aparținând proprietarii publice, acestea pot fi administrate de regii autonome de interes local, care în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr.69/1995, pot fi organizate și funcționează sub autoritatea consiliilor județene.

- Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apa, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

- Lucrările de extindere sau de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și executarea drumurilor de acces se realizează de către investitor sau beneficiar parțial sau în întregime, după caz în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Prevederile prezentului articol al Regulamentului General de Urbanism privind proprietatea publică asupra rețelelor edilitare, indiferent de modul de finanțare, vor face obiectul unor clauze contractuale privind obligațiile părților.

Lucrările edilitare (drumuri, rețele și instalații) astfel realizate trec în proprietatea publică și se administrează potrivit legii, urmând a fi luate în evidența cadastrală.

- Fac excepție de la prevederile alin.1) al prezentului articol rețelele edilitare și drumurile situate pe parcele proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice, aflate în serviciul exclusiv al acestora, asigurând legătura de la punctul de racordare cu rețelele și drumurile publice și până la branșamentele și racordurile la clădirile situate pe parcele respective. Ele pot constitui proprietate privată dacă sunt finanțate în totalitate de investitori privați interesați, iar autoritatea administrației publice locale stabilește ca nu se justifică utilizarea publică menționată.

Subzonele – L, IS, A, C, SP, TE.

Alimentarea cu apă potabilă.

Pentru asigurarea alimentării cu apă pentru gospodăriile din zona rezidențială se propune extinderea rețelei de distribuție a apei pe străzile nou create, astfel încât să existe posibilitatea racordării tuturor obiectivelor propuse în faza finală.

Conducta de distribuție propusă se va realiza din țevi de polietilenă de înaltă densitate PE-HD, Pn6, De 125 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, adică la 0,90 – 1,00 m de la cota terenului.

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

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Toate materialele folosite la conductele de apa potabila pentru alimentarea zonei de locuinte respecta Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 275/2012.

Rețea de apă pentru stins incendiu.

Calculul necesarului de apă pentru combaterea incendiului se va face prin respectarea prevederilor cuprinse în SR 1343/1 -06, STAS 1478 și P 118/2 - 2013.

Pe traseul rețelelor nou propuse vor fi prevăzuți hidranți subterani pentru stins incendii la distanțe de maxim 100 m unul față de altul conform Normativ P118/2-2013.

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Canalizarea apelor uzate menajere.

În zona propusă exista sistem centralizat de canalizare menajeră.

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

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

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

Din colectorul de canal menajer propus apa uzata va fi evacuată în colectorul stradal de pe strada Păcurarilor, intersecție cu strada Faurilor prin intermediul căminului de vizitare existent.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Canalizarea apelor meteorice.

În zona propusă exista sistem centralizat de canalizare pluvială.

Pentru asigurarea posibilității de colectare și evacuare a apei meteorice de pe suprafețele zonei studiate se propune extinderea colectorului de canal pluvial pe străzile nou create care va colecta apele meteorice de la gospodarii, suprafețele zonelor verzi ale platformelor, drumurilor și aleilor prin intermediul racordurilor de canal pluvial.

Colectoarele stradale de canal pluvial nou propuse se vor realiza din tuburi PVC pentru canalizări exterioare D = 315 mm, pozate subteran sub adâncimea de îngheț a solului, cu pantă de montaj de $i = 0,003$.

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

Din colectorul de canal pluvial propus apa uzata va fi evacuata în colectorul stradal de pe strada Păcurarilor, intersecție cu strada Faurilor prin intermediul căminului de vizitare existent.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- *Aviz de amplasament favorabil Nr. 23422/05.12.2017 valabil numai pentru faza P.U.Z. cf. Certificatului de Urbanism Nr. 338/26.02.2016 emis de Compania de Apa Arad S.A., cu urmatoarele conditii:*
 - *Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-executie-receptie-contractare-furnizare, in baza unei(unor) Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietar(i) ori imputernicitul(imputernicitii) lega(i) si pe cheltuiala acestuia(acestora) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.*
 - *Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.*
- *Avizarea amplasamentului la faza PUZ nu inlocuieste procedura DTAC de avizare in vederea emiterii AC.*
- *In vecinatatea acestui obiectiv, Compania de Apa Arad:*
 - *are in exploatare retele publice de apa potabila*
 - *are in exploatare retele publice de canalizare menajera*

Alimentarea cu energie electrică.

Se va respecta interdicția de construire în zona de protecție a liniei aeriene de înaltă tensiune.

Clădirile propuse a se construi în zona studiată - locuințe unifamiliale - se vor putea alimenta cu energie electrică prin extinderea rețelei de distribuție de joasă tensiune existentă pe străzile Păcurarilor și Faurilor. În incinta zonei studiate se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și a iluminatului stradal. Extinderea rețelei de iluminat public pe străzile propuse se va face odată cu amenajarea tramelor stradale.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile 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 pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- *Aviz de amplasament favorabil nr. 179/18.12.2017 emis de Transelectrica S.A. cu următoarele precizari:*
 - *Obiectivul nu este amplasat la distanțe mai mici față de instalațiile C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. decât cele impuse de normele tehnice aplicabile în vigoare și sunt îndeplinite toate condițiile de siguranță prevăzute de acestea.*
 - *Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Valabilitatea avizului este egală cu intervalul de timp de la data emiterii lui până la expirarea certificatului de urbanism în baza căruia s-a emis. Prelungirea acestuia se poate face de către C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. - ST Timisoara, gratuit, la cererea titularului cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia, în condițiile în care anterior a fost prelungit termenul de valabilitate a certificatului de urbanism în baza căruia a fost emis, iar restul condițiilor nu s-au modificat față de momentul emiterii avizului.*
 - *Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform datelor tehnice (memoriu, plan de amplasare în zona nr. 03/A, plan de situație 03/A, anexa la Certificatul de Urbanism nr. 338 din 26.02.2016)*
 - *Instalațiile de transport aparținând C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A.-ST Timisoara, au fost trasate orientativ pe planul anexat - NU ESTE CAZUL.*
 - *În zona pot exista instalații electrice ce nu aparțin C.N.T.E.E. "Transelectrica" SA. Este necesar să vă adresați detinatorilor acestor instalații (E-Distributie Banat SA, SC Hidroelectrică SA, alți detinatori) în vederea obținerii avizelor de amplasament.*
 - *C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. își rezervă dreptul de a efectua un control permanent, pe parcursul execuției lucrărilor, pentru verificarea condițiilor impuse prin prezentul aviz.*
 - *Terenul pe care se va amenaja obiectivul menționat mai sus, nu este amplasat în apropierea unei capacități energetice, existente sau viitoare, aflate în gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A.*
 - *Coexistența este reglementată, în principal, conform: Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Normativului NTE 003/04/00 - "Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000V", aprobat prin Ordinul 32/17.11.2004 al Președintelui ANRE, dar nu este cazul a se ține cont de acestea în această situație.*
 - *Având în vedere distanța față de capacități energetice, existente sau viitoare, aflate în gestiunea C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A., nu se impun condiții pentru amplasarea obiectivului.*
- *Aviz de amplasament favorabil Nr. 207290459/12.02.2018 valabil numai pentru faza P.U.Z. cf. Certificatului de Urbanism Nr. 338/26.22.2016 emis de E-distributie Banat.*
- *Pentru obținerea avizului în faza P.A.C. se va cere un nou aviz de amplasament.*

Rețele de telecomunicații

Racordarea clădirilor din zona studiată la serviciile de telecomunicații - telefonie, cablu tv, internet - se va face prin extinderea rețelelor existente pe str. Păcurarilor și Faurilor. În varianta definitivă rețelele de telecomunicații se vor poza subteran până la punctul de racord al fiecărei clădiri, odată cu amenajarea tramei stradale.

Condiții și restricții impuse de avizator:

- terenul unde vor fi pozate instalațiile de telecomunicații va rămâne în domeniul public
- pozarea cablurilor de telecomunicații pe toată lungimea care urmează a fi acoperită de căi de acces și drumuri se face cu câte un tub de rezervă, cu documentație de execuție și autorizare.

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

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Alimentarea cu gaze naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a Zonei de rezidențiale, sunt necesare următoarele lucrări:

- extinderea rețelei de gaze naturale de presiune redusă, existentă pe strada Păcurarilor, pe străzile zonei rezidențiale;

- câte un branșament de gaze naturale și câte un post de reglare –măsurare, pentru fiecare imobil.

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

Conductele se vor monta subteran, în teritoriu public.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (NTPEE – 2008).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform H.G 1043/2004 , respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze -E-ON GAZ DISTRIBUȚIE S.A. ROMÂNIA. (DELGAZ GRID S.A.)

Construcțiile vor fi executate după stabilirea obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Astfel se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- Consultare Aviz favorabil Nr. 865 / 20.12.2017 emis de catre Delgaz Grid S.A.

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Terenul se va utiliza conform **bilanțului teritorial**:

Bilanț teritorial incinta

FUNCTIUNI	EXISTENT SUPR.	EXISTENT %	PROPUS SUPR.	PROPUS %
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	---	---	---	---
CANALUL IER	---	---	---	---
ZONA DE PROTECTIE CANAL	---	---	---	---
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - EXISTENT	347,00	2,03%	291,00	1,70%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC / MEDIU - PROPUSE	---	---	6.325,00	37,01%
LOCUINTE UNIFAMILIALE - FUNCT. COMPLEMENTARE - PROPUSE	---	---	219,00	1,29%
CONSTRUCTII ANEXE	193,00	1,13%	---	---
EXPO MOBILA + SP. DEPOZITARE + MAGAZIN IN CONSTRUCTIE	1.503,00	8,80%	---	---
TROTUARE, ALEI, DRUMURI SI PLATFORME	1.378,00	8,06%	3.451,00	20,20%
SPATII VERZI SI DE ALINIAMENT	1.125,00	6,58%	4.401,00	25,75%
SPATII VERZI AMENAJATE IN INCINTA	---	---	2.401,00	14,05%
SPATII VERZI NEAMENAJATE	12.542,00	73,40%	---	---
TOTAL ZONA STUDIATA	17.088,00	100,00%	17.088,00	100,00%

POT EXISTENT = 11,96 %
CUT EXISTENT = 0,14

POT PROPUS = 40,00 %
CUT PROPUS = 0,80

**P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 1,05-1,25/lot
regim de înălțime maxim admis de S/D + P + 1E + M**

- **Parcelarea:**
 - Se vor asigura prin parcelare condițiile necesare pentru obținerea unor loturi construibile (suprafața minima de 230,00 mp pentru locuințe înșiruite si suprafața minima de 240,00 mp pentru clădiri izolate sau cuplate cu front de minim 12,00m).
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
 - Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren in minimum 4 loturi alăturate, in vederea realizării de noi construcții.
 - Parcelările pot fi aprobate doar in baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr.525/1996, art.30 din R.G.U. si Cap. II 9 din R.L.U.
 - Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:
 - asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
 - forme si dimensiuni ale loturilor care sa permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament. Un teren este construibil atunci când prin forma si dimensiunile sale, precum si in urma respectării retragerilor fata de aliniament si limitele laterale si posterioare (in conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce deriva din necesitățile de prevenire si stingere a incendiilor, precum si cu prevederile documentației de urbanism), este apt sa primească o construcție cu o configurație in acord cu destinația sa.

- Principalii factori care influențează dimensiunile parcelelor sunt:
 - condițiile cadrului natural;
 - funcțiunea principală a zonei în care sunt amplasate;
 - folosința terenului parcelelor;
 - regimul de amplasare a construcțiilor pe teren, caracteristic țesutului urban existent (specificități datorate tipologiei localității în ceea ce privește mărimea, modul de dezvoltare istorică, funcțiunile economice dominante etc.)
 - accesul la parcele (persoane, autoturisme, autovehicule speciale pentru servicii și intervenții) și poziția loturilor și construcțiilor față de drumuri.
 - posibilitățile de realizare a echipării edilitare.
- Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentare cu apă și fose septice ecologice pentru preluarea apelor uzate etc.) cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare publice.

Întrucât, conform legilor și normativelor tehnice în vigoare, necesitatea respectării distanțelor de protecție sanitară conduce la mărirea corespunzătoare a suprafeței parcelei, precum și a frontului la stradă, parcelările cu un număr egal sau mai mare de 12 loturi, vor fi autorizate numai cu condiția adoptării unor soluții de echipare colectivă.

Subzona – L, IS

- **Inaltimea construcțiilor:**

La stabilirea înalțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea înșoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.
- Regimul de înălțime general impus construcțiilor este până la maxim **S/D + P + 1E + M**
- Autorizațiile de construcție eliberate, vor urmări generarea unor grupuri de cel puțin trei case învecinate, ce să păstreze un regim de înălțime similar;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înalțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- Stabilirea înalțimii construcțiilor se poate face pe baza analizei situațiilor distincte, în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de construibilitate ale terenurilor pe care acestea vor fi amplasate, după cum urmează:
 - protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
 - respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei sau ansamblul urban;
 - asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor (programe de arhitectură);
 - asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor cu funcțiunea dominantă din subzonele în care sunt amplasate, prin analizarea impactului asupra sistemelor de circulație și staționare și asupra capacității rețelelor tehnico-edilitare din zonă.
 - respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare, în conformitate cu prevederile legii, pentru construcția respectivă, cât și pentru construcțiile din zonă învecinată.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei.

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este de maxim **S/D + P + 1E + M**
Înălțimea maximă a construcțiilor la ultima cornișă este stabilită astfel:

H cornișă max. = 10,30 m

H max. = 12,00 m

Subzonele – L, IS.

- În baza prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 29 din 1997 privind Codul aerian civil, cu modificările și completările ulterioare, ale OMTCT 1185/2006 și ale art. 3 alin. 1 lit. a pct. 13 din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Aeronautice Civile Române (AACR), anexa la Hotărârea nr. 405/1993 privind înființarea AACR, modificată și completată, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite Avizul de Principiu Nr. 6755/362 din 12.04.2018 pentru întocmire PUZ și RLU "Zona rezidențială și funcțiuni complementare" pe terenul în teritoriul intravilan al municipiului Arad, Str. Păcurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146. c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f. nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr. 346202, c.f. nr. 346203. Amplasamentul se află în zona III de servitute aeronautică civilă, la 4583,2 m nord față de axa pistei 09-27 a Aeroportului Internațional Arad, și la 728,2 m vest de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului este de 103,56 m.
- Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°13'03", 11 latitudine N, 21°16'07", 19 longitudine E.
- *La elaborarea proiectului tehnic de execuție se va ține seama de următoarele:*
 - *Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;*
 - *Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 338 din 26.22.2016;*
 - *Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12,00m, respectiv cota maximă de 115,56 m (103,56 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului amenajat + 12,00m înălțimea maximă a construcțiilor);*
 - *Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotelor terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de agenți geodezi autorizați de AACR;*
 - *Obligația beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari / chiriasi / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz.*
 - *Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile legislației naționale în vigoare și ale reglementărilor aeronautice aplicabile;*
 - *În conformitate cu art. 1.4.1 pct. 5 și art. 4.2. pct. (1) din RACR-AVZ-Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servitute aeronautică civilă sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României, ediția 1/2015, aprobată prin OMT nr. 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obținerea autorizației de construire și nu conferă beneficiarilor / titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrările de execuție;*
 - *Încalcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.*

- **Aspectul exterior al clădirilor:**

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.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- învelitori din țigle sau tip terasa;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi: alb-gri natur, ocru, culori armonizate în general.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

Subzonele – L, IS, TE

- **Parcaje:**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525 / 1996 republicată, a anexei 5 din Regulamentul General de urbanism RLU și a normativelor în vigoare.
- Autorizarea executării lucrărilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, se poate face numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se va asigura minim 1 loc de parcare în incinta de tip garaj, car-port, pergola sau în aer liber.
- Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
- În cazul garajelor cu pardoseala sub cota terenului, panta de acces va începe după limita proprietății.
- Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.
- Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit (inclusiv acoperire cu șarpanta sau învelitori tip terasa).
- Căile de comunicație vor beneficia de spații de parcare aferente, în funcție de categorie, destinație și de numărul de utilizatori, pe platforme special amenajate.

Subzonele – L, IS, TE

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

- **Spatii verzi si plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi si plantate, in funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform normativelor in vigoare.
- Se vor asigura spatii verzi in procentul de minim 20,00 % din suprafața totala a amplasamentului aferent investiției,
- Aceste spatii verzi vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate si de plantații de protecție.
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înalta pentru fiecare 150 mp de lot.
- Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând in: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

Organizarea sistemelor de spații verzi – în incintă se vor amenaja spații verzi și plantate, precum și plantarea de pomi și arbuști în special pe perimetrul incintei si de-a lungul drumurilor si aleilor pietonale.

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indicii de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei verzi.

Arborii și arbuștii sunt în majoritate pereni, culorile și tipul de plantație fiind astfel ales încât să creeze o imagine diferit colorată în funcție de anotimp.

In spațiul verde de protecție si aliniament, aflat la limita vestica a amplasamentului exista si se vor planta arbori (salcâmi).

Salcâmul crește spontan pe aproape orice tip de teren. Cu o rezistență bună la ger, iubește lumina, suportă seceta, preferă solurile permeabile, ușoare, fertile, dar nu suportă solurile calcaroase. Salcâmul crește bine pe soluri ușoare, chiar și pe nisipuri nefixate, fiind cultivat pentru fixarea lor. Are capacitatea de a fixa azotul din atmosferă, iar semințele își păstrează mulți ani capacitatea de germinare. Are frunze compuse și flori albe, în ciorchine, puternic mirositoare, iar fructele sunt păstăi aplatizate, brun roșcate. Înfloarește primăvara târziu, în luna mai-iunie. Salcâmul trăiește în jur de 100 de ani și face parte din categoria arborilor cu lemn de esență tare, fiind greu, dur și deosebit de rezistent la umezeală.

De asemenea se propune plantarea de arbori (salcâmi) in spațiul verde adiacent trotuarului de acces in incinte.

Spații verzi – terenul liber din zona construcțiilor propuse, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spațiu verde cu rol de protecție și ambientale. Spațiile verzi reprezintă un procent de cca. 40 % din totalul suprafeței împrejmuite și amenajate aparținătoare investiției.

Subzona – SP

- **Împrejmuiri:**

- In condițiile prezentului regulament, este permisa autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor si/ sau integrării clădirilor in caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
- Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 2,00 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,20 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri, parapet plin va fi de maxim 0,60 m de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă. De la casa până în spatele lotului, se pot realiza împrejuriri opace, cu o înălțime de max. 2,00 m.
- Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbracate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți. Gardul viu folosit ca împrejurire între două proprietăți va avea o înălțime de minim 1,50 m, fiind poziționat la 0,50 m de linia despărțitoare a celor două proprietăți.

Subzonele – L, IS, TE.

CRITERII DE APRECIERE A AMPLASĂRII ȘI CONFIRMĂRII ÎMPREJMUIRILOR:

- **Configurația** împrejuririlor este determinată de următorii **factori urbanistici**:
 - poziția pe parcelă (la aliniament, laterale sau posterioare);
 - funcțiunea construcției care este amplasată pe parcelă;
 - caracteristicile cadrului natural;
 - caracteristicile cadrului construit al zonelor (zone cu țesut compact, realizate în sistemul curților închise parțial sau total, zone cu construcții înșiruite, realizate grupat la limita parcelelor, sau izolate pe suprafețele acestora.);
 - modalitățile tradiționale de construire a împrejuririlor în localități urbane cu diverse tipologii și tendințele actuale de realizare a acestora în urma interferențelor culturale dintre civilizația urbană, suburbana și rurală.

Elementele care caracterizează împrejuririle sunt:

- Împrejuririle realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente. Excepțiile pot fi reprezentate de funcțiunea clădirilor (obiective speciale etc.)
- Împrejuririle realizate pe limitele laterale și posterioară a clădirii vor fi de preferință opace. Înălțimea maximă considerată necesară pentru protecția proprietății este de 2 metri.
- Se recomandă ca împrejuririle cu caracter temporar să fie realizate din materiale suficient de rezistente și de bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte de cele ale mediului ambiant.
- Toate tipurile de împrejuriri pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

Aspectul exterior al împrejuririlor, ca și cel al clădirilor pe care le protejează, nu trebuie să intre în contradicție cu aspectul general al zonei, deprecind valorile acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

- În vederea conservării caracterului zonelor și ansamblurilor urbanistice se recomandă împrejuririle tradiționale, în acord cu arhitectura clădirilor.
- Porțile se vor deschide spre incintă.

Nu se recomandă construirea la aliniament a împrejuririlor opace, mai înalte de 2 m, decât în cazuri justificate, de separare a unor servicii funcționale.

Pentru punerea în valoare a construcțiilor publice, se recomandă realizarea împrejuririlor transparente sau din gard viu.

Subzonele – L, IS, A, C, S, TE.

- **Gestionarea deșeurilor:**

Depozitarea controlată a deșeurilor – conform funcțiunii cât și specificului zonei, deșeurile menajere se vor colecta centralizat prin firme specializate, iar deșeurile tehnologice de asemenea prin firme specializate.

Deșeurile rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi transportate de către fiecare proprietar, pe cheltuiala proprie, în zonele special amenajate ale municipiului Arad pentru depozitarea acestui fel de deșeuri; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către fiecare proprietar în puștele amplasate în interiorul fiecărui lot, proprietarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu o societate de salubritate, iar pentru colectarea deșeurilor reciclabile se propune amplasarea unei platforme colectare deșeuri reciclabile, amplasată în zona verde din partea de sud a amplasamentului.

III. ZONIFICAREA FUNCIONALA

11. Unitati si subunitati funcționale.

- L – locuire,
- IS - instituții și servicii
- A – terenuri agricole
- C – cai de comunicație
- SP – spații plantate, perdele de protecție, agrement, sport
- TE – echipare edilitară.

UTILIZARI PERMISE:

- construirea de locuințe individuale, cuplate și înșiruite, cu caracter semi-urban cu garajele aferente;
- construirea de locuințe colective pentru maximum 8 familii; cu un regim mic de înălțime
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.);
- spații verzi amenajate;
- accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri;
- construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII:

- construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătatea și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

- Necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile;

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

Sunt interzise următoarele activități:

- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activitati de depozitare, comerț en gros, antrepozite;
- Stații de întreținere auto;
- Ferme agro – zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- Panouri mari publicitare in spatiile verzi de aliniament sau parcuri;
- Depozite de deseuri.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

FUNCTIONEA DOMINANTA:

Funcțiunea dominantă a zonei este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe cu caracter urban, cu un regim de înălțime **de maxim S/D + P + 1E + M**

FUNCTIONI COMPLEMENTARE:

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Spații verzi amenajate
- Accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje
- Rețele tehnico – edilitare și construcții aferente,
- Servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei înconjurătoare.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

S-a stabilit o singură Unitate Teritorială de Referință pe zona funcțională, denumită U.T.R. Nr. 24 / a, care după aprobarea prezentului P.U.Z. va face parte integrantă din U.T.R. Nr. 24 a P.U.G.-ului avizat.

VI. CONLUZII

Trasarea străzilor și respectiv a limitelor de parcele se va face pe baza de ridicări topometrice prin coordonate, datele putând fi puse la dispoziție de proiectantul de specialitate, care va verifica și confirma corectitudinea trasării.

Certificatele de urbanism ce se vor elibera, vor cuprinde elementele obligatorii din REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Sef proiect,
dipl. arh. Dinulescu Marian

Proiectant de specialitate,
dipl. arh. Dinulescu Sandra
dipl. arh. Solon Liliana

**3. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA
INVESTITIILOR PROPUSE**

Denumire Proiect:

Zona rezidentiala si functiuni complementare
Str. Pacurarilor Nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor Nr. 146
Arad
c.f. nr. 308985, c.f. nr. 318395, c.f. nr. 323997, c.f.
nr. 346199, c.f. nr. 346200, c.f. nr. 346201, c.f. nr.
346202, c.f. nr. 346203.

Beneficiar:

S.C. "Lia Ardelean" S.R.L.
Ardelean Lia
Ardelean Mihai Andrei

Proiect Nr.:

02 / 2016

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se va face parcelarea terenului conform P.U.Z.
 - 25 parcele locuinte individuale
 - 1 parcela locuinte colective
 - 1 parcela drum + spatii verzi + alveole parcare

Costuri private - 1.500,00 Euro
Timp finalizare – 30.mai 2019
2. Se vor realiza retelele edilitare - energie electrica,
extindere retea de joasa tensiune in sapatura 350 ml

Costuri private - 12.250,00 Euro
Timp finalizare - etapizat – 24 luni de la parcelare
3. Se vor realiza retelele edilitare - apa si canalizare
extindere retea apa in sapatura 2 x 350 ml si 4 hidranti

Costuri private - 17.500,00 Euro
Timp finalizare – etapizat – 24 luni de la parcelare
4. Se vor realiza retelele edilitare - gaz
extindere retea gaz in sapatura 350 ml

Costuri private - 14.000,00 Euro
Timp finalizare – etapizat – 24 luni de la parcelare

5. Se vor executa drumurile

- se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale si accesele la loturi

Costuri private - 75.000,00 Euro - carosabile

- 47.250,00 Euro - alveole parcare, pietonale si accese
in incinta

Timp finalizare – etapizat 36 luni de la parcelare

6. Vanzarea loturilor pentru construirea locuintelor dupa parcelarea terenului aferent acestora.

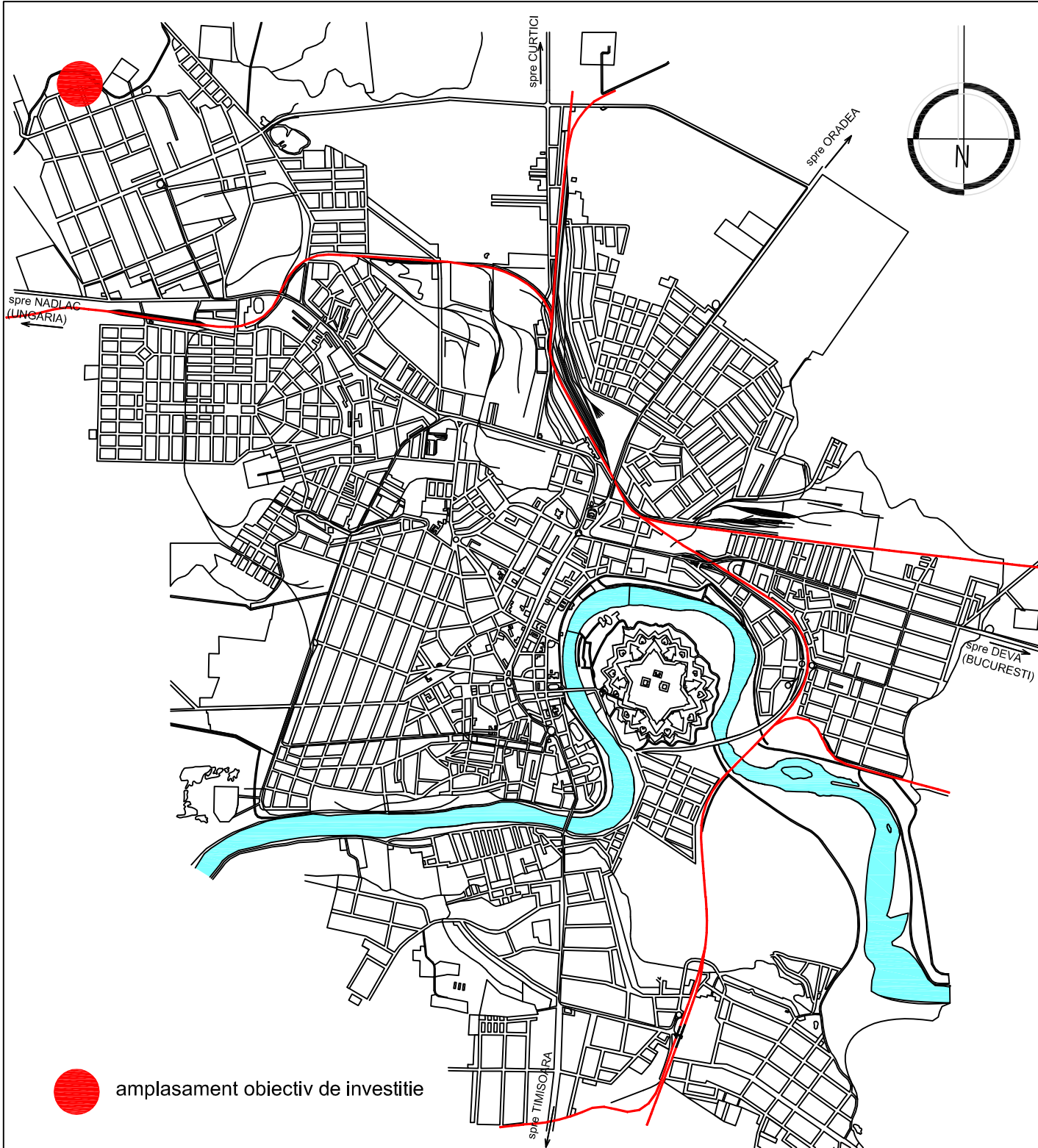
Construirea acestora se va realiza pe baza unor proiecte aprobate in conformitate cu legislatia in vigoare.


Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, se vor realiza pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat pe baza unor proiecte intocmite in conformitate cu legislatia in vigoare.

Beneficiar,
"Lia Ardelean" S.R.L.
Ardelean Lia
Ardelean Mihai - Andrei



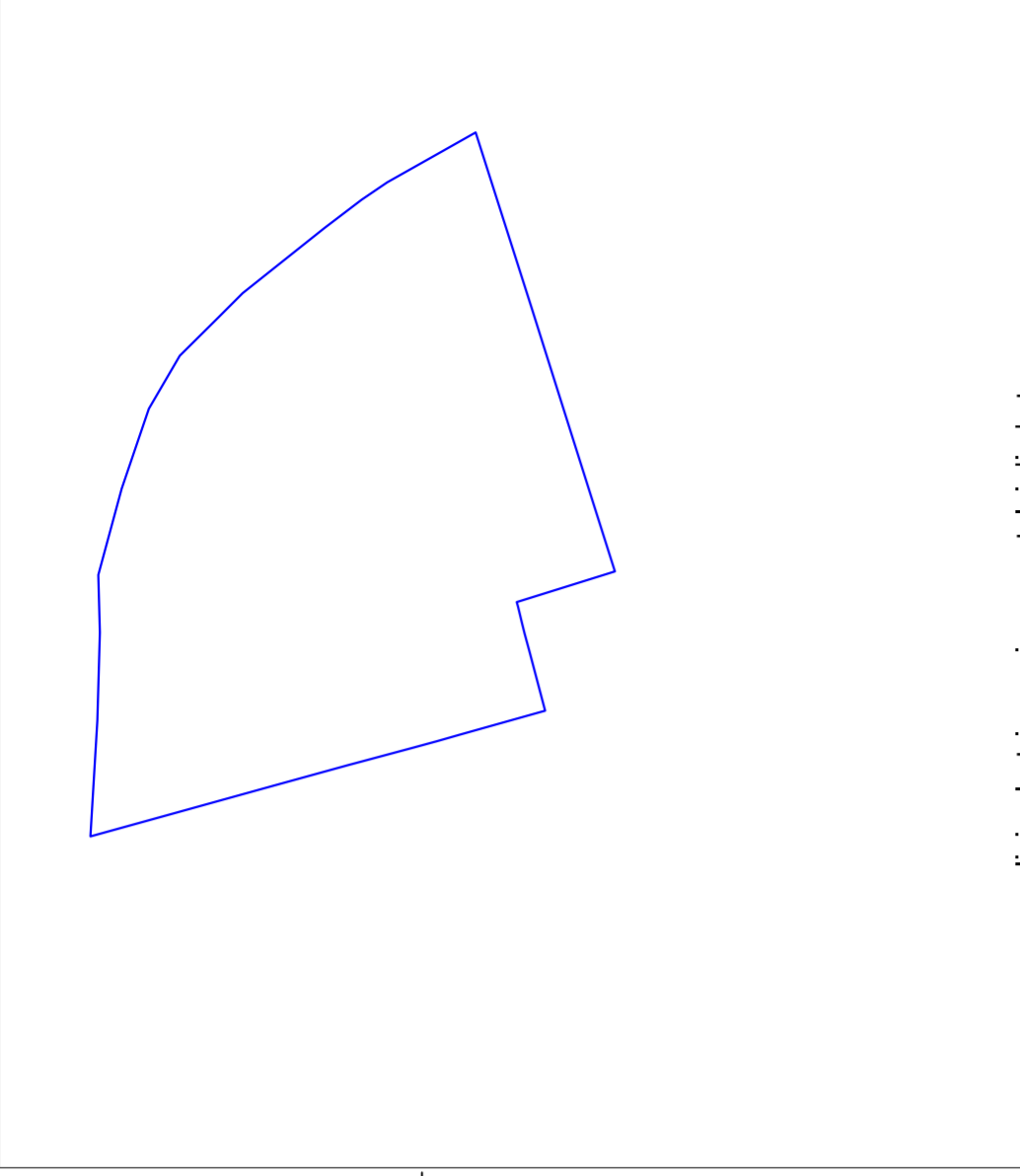
Proiectant de specialitate,
dipl. arh. Dinulescu Sandra
dipl. arh. Solon Liliana



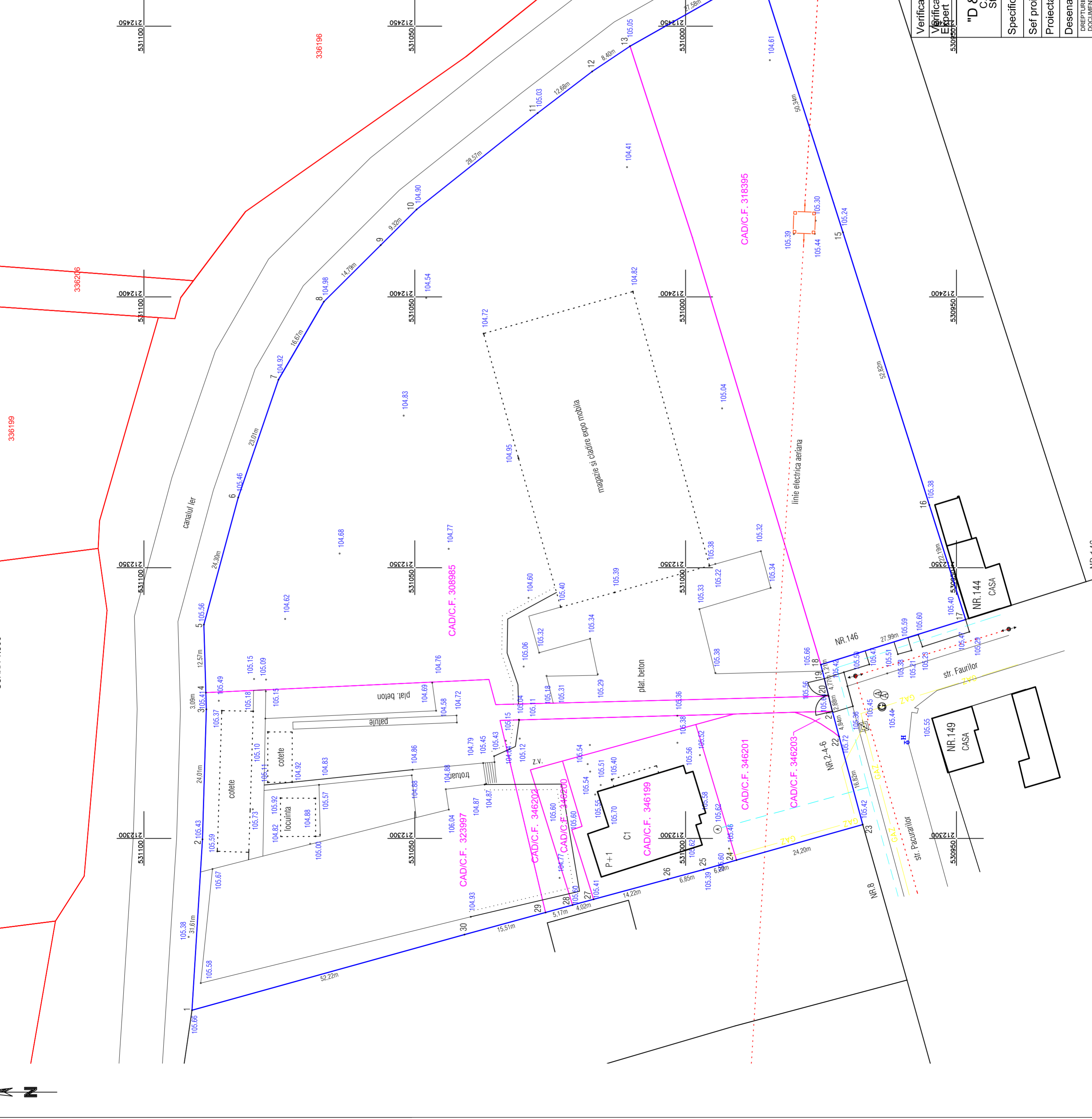
 amplasament obiectiv de investitie

Verificat	arh. S. Dinulescu				
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
Societate comerciala "D & D DESIGN PROJECT" S.R.L. C.U.I. - 15766864 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -				Beneficiar :	Nr. Pr.
				"Lia Ardelean" S.R.L., Ardelean Lia, Ardelean Mihai - Andrei Str. Pacurarilor nr. 4 - 6 Arad - jud. ARAD -	P 02/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara : 1:500	Titlu proiect :	Faza :
Sef proiect	arh. M. Dinulescu			"Zona rezidentiala si functiuni complementare" Str.Pacurarilor nr. 2, 2A, 4-6. Str. Faurilor nr.146 - Arad -	P.U.Z.
Proiectant	arh. L. Solon		Data : ian. 2018	Titlu plansa :	Plansa nr.
Desenat	arh. S. Dinulescu			PLAN DE SITUATIE PLAN INCADRARE IN TERITORIU	P 02/2016 01/A
DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D & D DESIGN PROJECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACORDUL AUTORULUI.					

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000



PLAN TOPOGRAFIC
SCARA 1:500



linie electrica aeriana pe staipe din beton

LEGENDA

- L.F.A.
- linie electrica aeriana pe staipe din beton
- imprejurire cu gard metalic
- camin vizitare apa
- capac aerisire gaze
- camin vizitare apa
- hidrant
- contur imobile
- contur P.U.Z.

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Coordonate pol. de contur	Lungimi latimi D(i+1-i)
1	531091.136	212268.295		31.612
2	531089.191	212298.847		24.013
3	531088.483	212323.850		3.085
4	531088.572	212326.934		12.667
5	531088.998	212338.486		24.298
6	531089.245	212350.038		23.060
7	531075.163	212384.723		14.688
8	531066.773	212398.131		14.704
9	531056.283	212409.563		9.325
10	531049.672	212416.139		28.573
11	531027.316	212433.933		12.679
12	531017.246	212441.637		8.398
13	531010.264	212446.304		27.391
14	530999.659	212459.892		20.385
15	530985.009	212499.892		59.375
16	530955.009	212381.579		22.191
17	530948.303	212340.423		27.987
18	530975.023	212332.097		1.212
19	530974.733	212330.920		4.771
20	530973.594	212326.287		2.883
21	530972.906	212323.487		4.842
22	530971.653	212318.610		16.820
23	530969.609	212298.008		2.900
24	530960.609	212295.008		6.849
25	530966.647	212294.278		6.849
26	531003.256	212292.481		14.223
27	531016.985	212286.766		4.023
28	531020.868	212287.714		5.173
29	531025.853	212286.331		15.508
30	531040.616	212282.297		52.221

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiiuni
1	CC	8809	teren partial imprejmuit cu gard metalic
2	CC	3189	teren partial imprejmuit cu gard metalic
3	CC	684	teren partial imprejmuit cu gard metalic
4	CC	131	teren partial imprejmuit cu gard metalic
5	CC	589	teren partial imprejmuit cu gard metalic
6	CC	329	teren partial imprejmuit cu gard metalic
7	CC	14	teren partial imprejmuit cu gard metalic
8	CC	3333	teren partial imprejmuit cu gard metalic
Total		17988	

Nr. parcela	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
308985	8809 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2
323997	3189 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2A
684	684 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4
346200	131 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4
346201	589 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4
346202	329 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4
346203	14 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4
318395	3333 mp	loc. Anad. str. Faurilor, nr.146

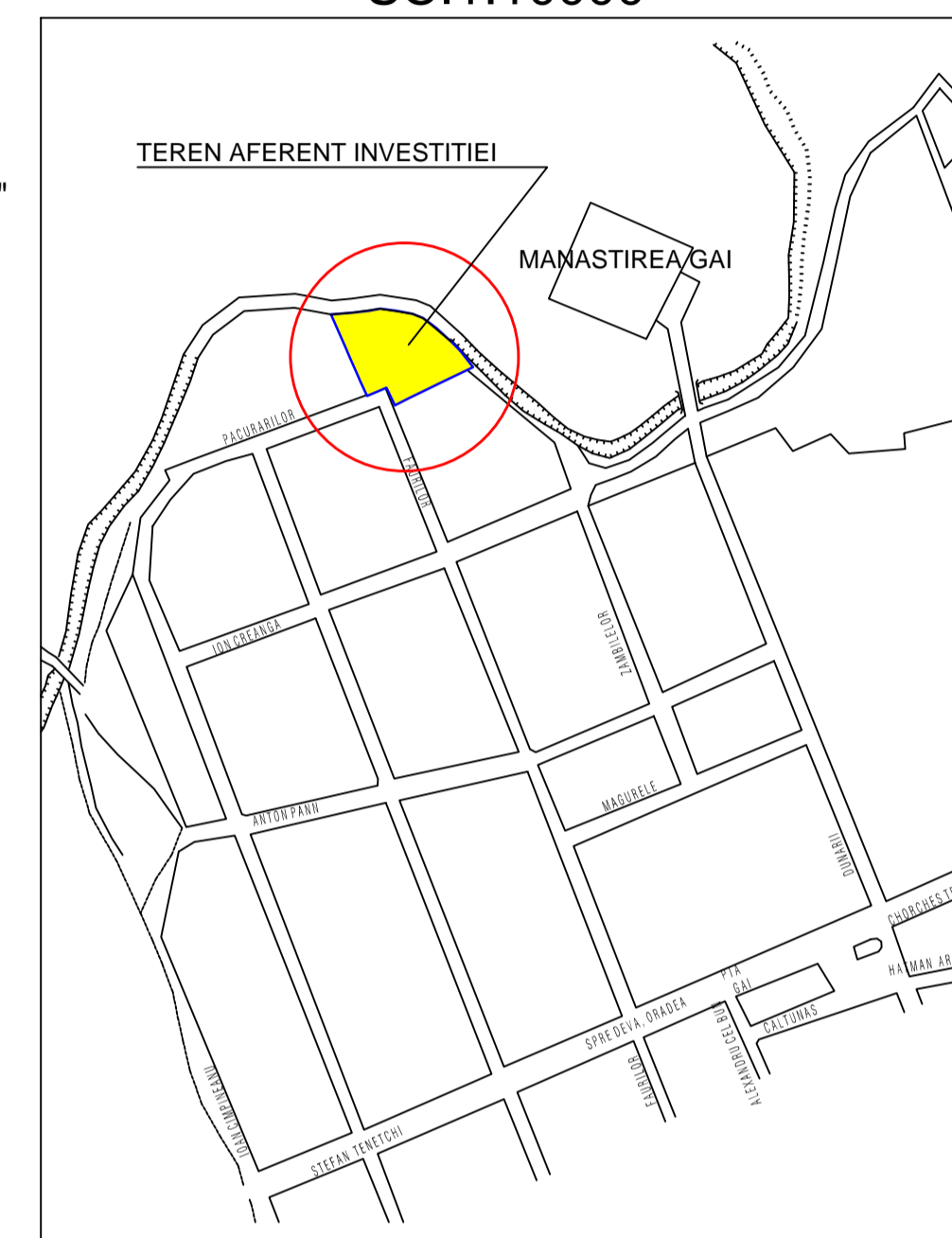
Verificat	Verificator / Expert	Nr. parcaia	Nr. cadastrelor, cante. funciunara	Suprafata masurata	Adresa imobilului
530950	arh. S. Dinulescu	308985	8809 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2	
		323997	3189 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2A	
		684	684 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346200	131 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346201	589 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346202	329 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346203	14 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		318395	3333 mp	loc. Anad. str. Faurilor, nr.146	

Verificat	Verificator / Expert	Nr. parcaia	Nr. cadastrelor, cante. funciunara	Suprafata masurata	Adresa imobilului
530950	arh. S. Dinulescu	308985	8809 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2	
		323997	3189 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2A	
		684	684 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346200	131 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346201	589 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346202	329 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346203	14 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		318395	3333 mp	loc. Anad. str. Faurilor, nr.146	

Verificat	Verificator / Expert	Nr. parcaia	Nr. cadastrelor, cante. funciunara	Suprafata masurata	Adresa imobilului
530950	arh. S. Dinulescu	308985	8809 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2	
		323997	3189 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2A	
		684	684 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346200	131 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346201	589 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346202	329 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346203	14 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		318395	3333 mp	loc. Anad. str. Faurilor, nr.146	

Verificat	Verificator / Expert	Nr. parcaia	Nr. cadastrelor, cante. funciunara	Suprafata masurata	Adresa imobilului
530950	arh. S. Dinulescu	308985	8809 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2	
		323997	3189 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.2A	
		684	684 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346200	131 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346201	589 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346202	329 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		346203	14 mp	loc. Anad. str. Pacurarilor, nr.4	
		318395	3333 mp	loc. Anad. str. Faurilor, nr.146	

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
SC.1:10000



PLAN URBANISTIC ZONAL

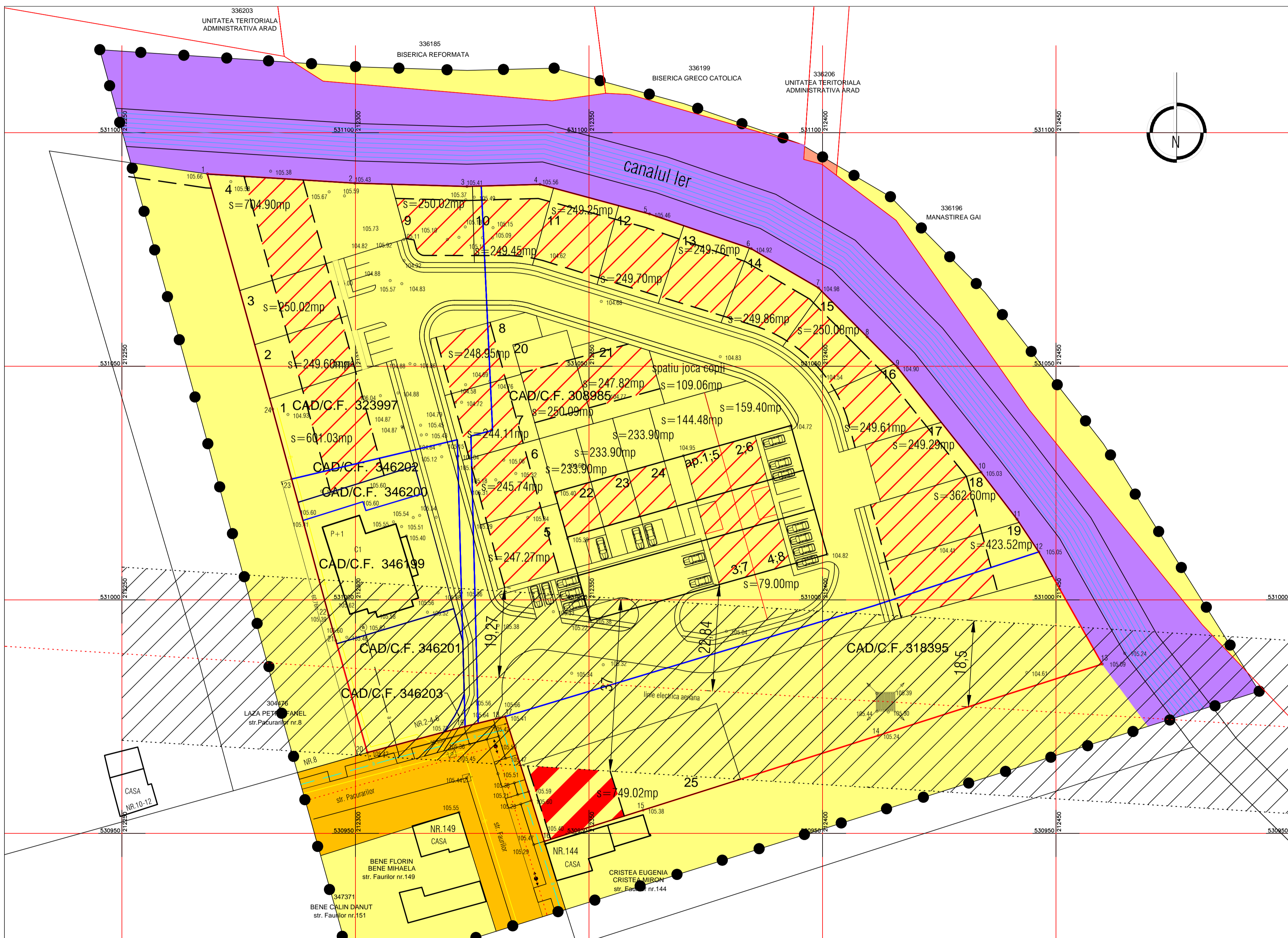
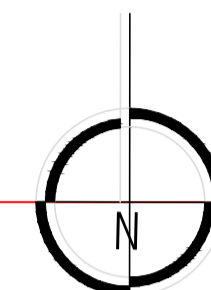
"ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
Str. Pacurarilor nr. 2, 2A, 4-6
Str. Faurilor Nr. 146 - Arad

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE

- a) DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI
- TERENURI DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPALITATII

- b) PROPRIETATEA PRIVATA
- TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI, ORASULUI SAU MUNICIPIULUI
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

- c) CIRCULATIA TERENURILOR
- INTERDICTIE CONSTRUIRE
ZONA DE PROTECTIE - CULOAR LEA 110 KV - GAI - PECICA



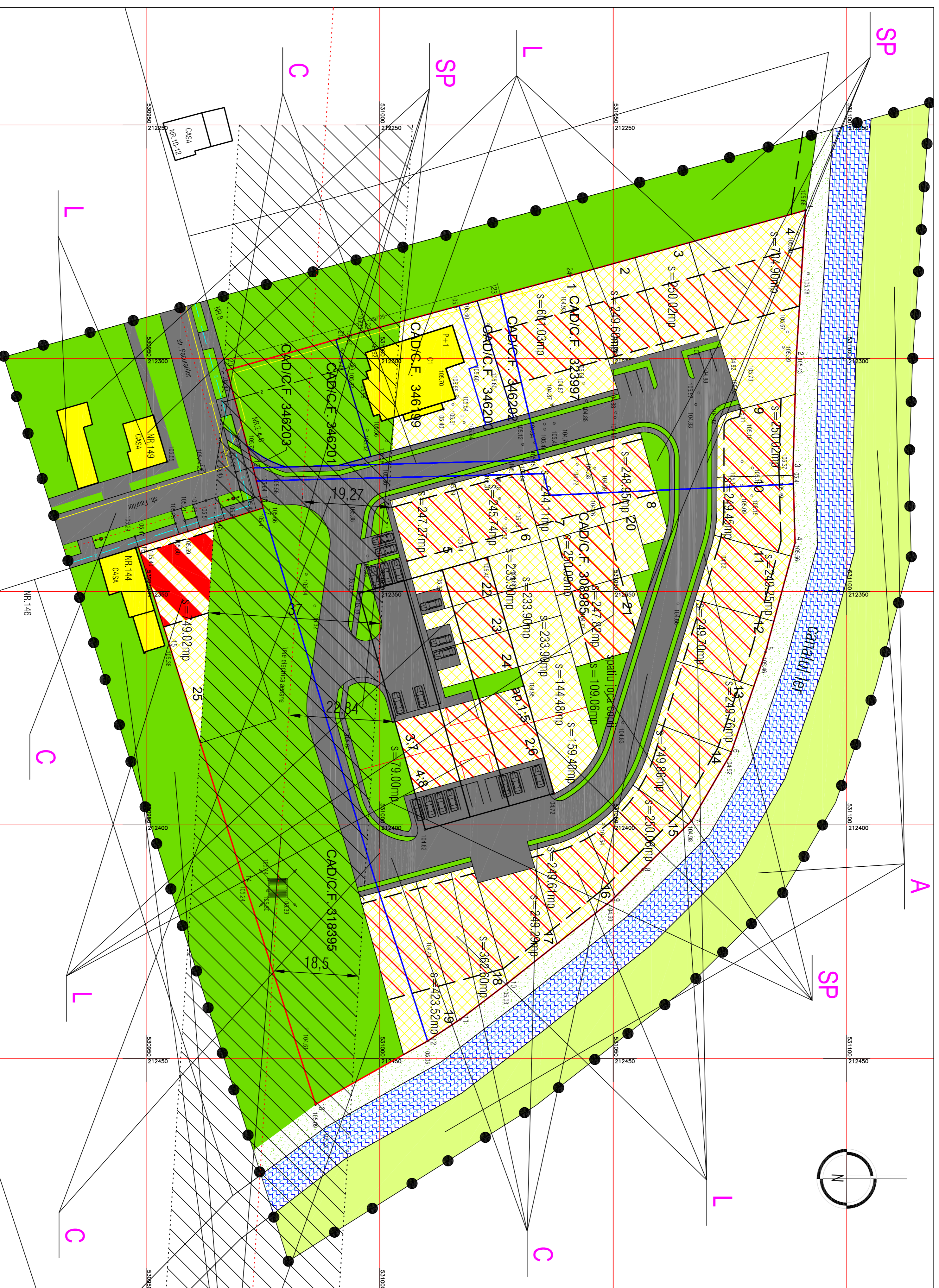
Verificat	arh. S. Dinulescu			
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza nr. /Data
	Societate comerciala "D & D DESIGN PROJECT" S.R.L. C.U.I. - 15766864 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Grigorescu nr.7 - ARAD -		Beneficiar :	Nr. Pr.
			Lia Ardelean" S.R.L., Ardelean Lia, Ardelean Mihai - Andrei Str. Pacurarilor nr. 2, 2A, 4-6, Arad - jud. ARAD -	P 02/2016
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara :	Titlu proiect :
Sef proiect	arh. M. Dinulescu		1:500	"Zona rezidentiala si functiuni complementare" Str. Pacurarilor nr. 2, 2A, 4-6, Str. Faurilor nr. 146 - Arad -
Proiectant	arh. L. Solon			Faza :
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data : ian. 2018	PLAN DE SITUATIE PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
				Plansa nr. P 02/2016 06/A

DREPTURILE DE AUTOR PRIVIND PREZENTA DOCUMENTATIE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D & D DESIGN PROJECT" S.R.L. ARAD. DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REFOLOSITA LA ALTE DOCUMENTATII SIMILARE FARA ACCORDUL AUTORILOR.



Verificat	arh. S. Dinulescu			
Verificator / Expert	Nume	Semnatura		
Societate comerciala "D & D DESIGN PROJECT" S.R.L. C.U.I. - 15768684 / J02/1214/2003 Str. Nicolae Gligorescu nr.7 - ARAD -				
Specificatie	Nume	Semnatura		
Self proiect	arh. M. Dinulescu		Scara : %	
Proiectant	arh. L. Solon			
Desenat	arh. S. Dinulescu		Data : Ian. 2018	
Beneficiar : Lia Ardelean S.R.L., Ardelean Lia, Ardelean Mihai - Andrei Str. Pacurarilor nr. 4 - 6 Arad - Jud. ARAD -				Nr. Pr. P 02/2016
Titlu proiect : "Zona rezidentiala si functiuni complementare" Str. Pacurarilor nr. 2, 2A, 4-6, Str. Traian nr. 146 - Arad -				Faza : P.U.Z.
Titlu plansa : PLAN DE ILUSTRARE URBANISTICA				Plansa nr. P 02/2016 08/A

DEPREZIUNEA DE AUTOR PRIMO PREZENTA DOCUMENTARE APARTIN IN EXCLUSIVITATE S.C. "D & D DESIGN PROJECT" S.R.L. ARAD.
DOCUMENTATIA NU POATE FI REPRODUSA SAU REPRODUSA LA ALTE DOCUMENTE SIMILARE FARA ACORDUL AUTRULUI.

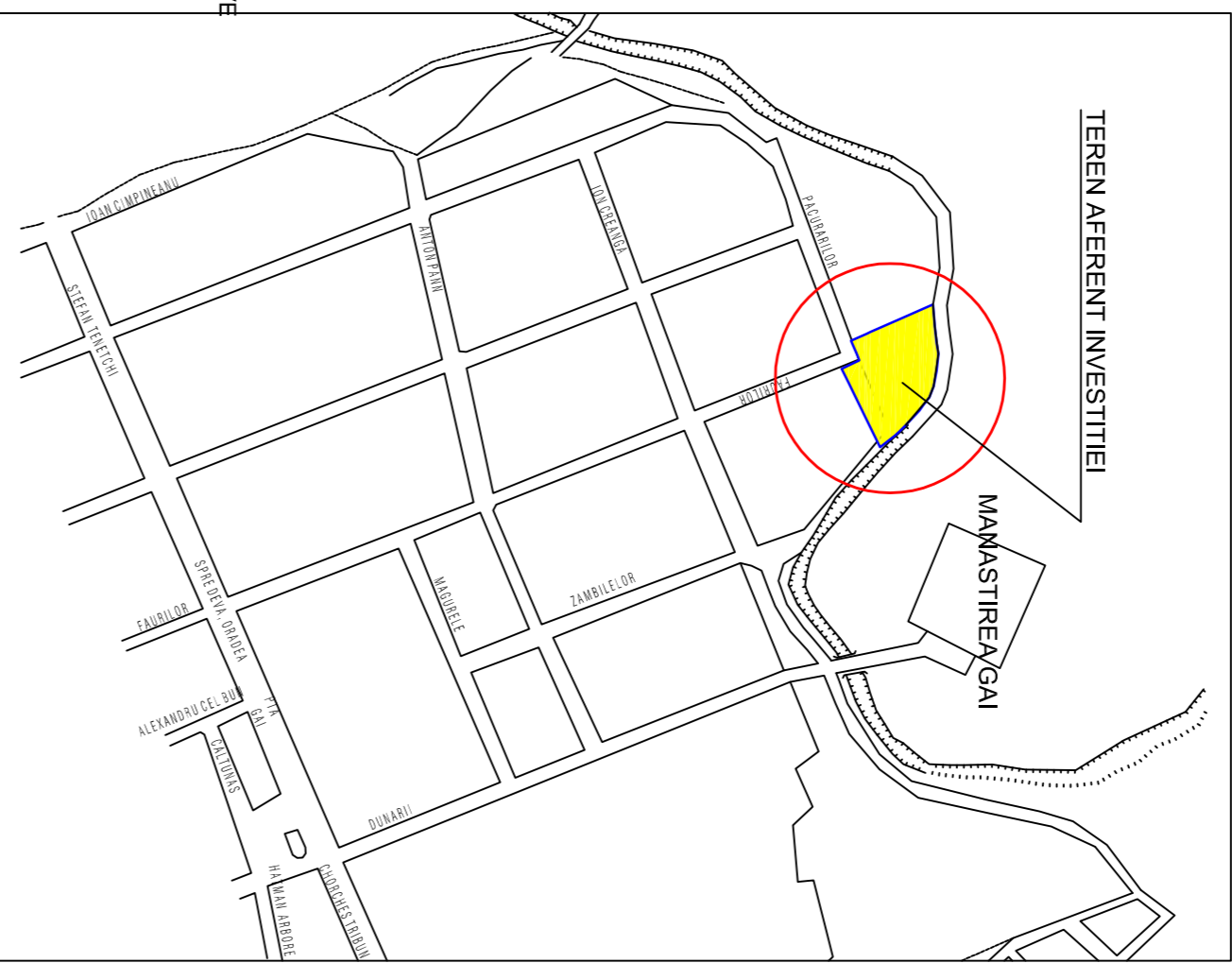


PLAN URBANISTIC ZONAL
 "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
 Str. Pacurarilor nr. 2 ZA, 4-6
 Str. Faurilor Nr. 146 - Arad

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENULUI AFERENT INVESTITIEI
- CLADIRI EXISTENTE
- CLADIRI PROPUSE
- TEREN ARABIL INTRAVILAN
- CANALUL IER
- ZONA PROTECTIE CANAL
- LOCUINTE UNIFAMILIALE - REGIM MIC - MEDIU DE INALTIME (P + 1, P + 1 + M) SI C-TII ANEXE
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE UNIFAMILIALE - PROPUSE SA IN INTERIORUL LOTULUI (P + M, P + 1E) - CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - PROPUSE SA IN INTERIORUL LOTULUI
- EXPO MOBILA + SP. DEPOZITARE + MAGAZIN - IN EXECUTIE - PROPUSE SA SE TRANSFORMA IN LOCUINTE INSURITE SI COLECTIVE
- PROPUSI SA IN INTERIORUL LOTULUI (P + M, P + 1E) - SPATII VERZI AMENAJATE IN SIVNA
- SPATII VERZI INEMENAJATE
- TROTUARE, ALEI, DEJURNURI SI PLATFORSME
- INTERDICTIE CONSTRUIRE
- ZONA DE PROTECTIE - CULOAR LEA 110 KV - GAL - FEGICA

L - ZONA DE LOCUINTE
 A - TERENURI AGRICOLE
 C - CALI DE COMUNICATIE
 SP - SPATII PLANTATE, PERDELE DE PROTECTIE, SPATII VERZI AMENAJATE, TE - ECHIPARE EDILITARA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 SC.1:10000



Verificat / Expert	ing. S. Dinulescu	Semnatura		Certina	Referat / Expertiza nr. /Data
Verificat / Expert	Societate comerciala "D & D DESIGN PROIECT" S.R.L. C.A.D./C.F. 3462003 Str. Nicolae Ghigovescu nr.7 - ARAD	Semnatura		Beneficiar: "La Adeleean" S.R.L., Adeleean Lia, Adeleean Mihai - Andrei Str. Pacurarilor nr.4-6 Str. Faurilor nr.146 - ARAD	Nr. Pr. P/022016
Specificatii	Nume	Semnatura		Titlu proiect: "Zona rezidentiala si functiuni complementare"	
Set proiect	ing. M. Dinulescu			Scara: 1:500	
Proiectant	ing. L. Sikon			Titlu planșă: "PLAN DE SITUATIE"	
Desenat	ing. S. Dinulescu			Data: Ian. 2018	
				Titlu proiect: "PLAN DE SITUATIE"	
				Data: Ian. 2018	
				Faza: P.U.Z.	
				Planșă nr. 089A - 01 RLU	

DOCUMENTE DE ARHIVARE SI/SAI PREZINTA DOCUMENTATIE AVANTURIN EXHAUSTIVĂ ÎN SCALA DE PROIECT. SC. 1:50000. DOCUMENTAȚIA ÎN SCALA DE PROIECT. SC. 1:50000. DOCUMENTAȚIA ÎN SCALA DE PROIECT. SC. 1:50000.