

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.325/13.10.2016
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Modificarea funcțiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcționale S1C – P.U.Z. „Realizare cartier rezidențial”, DJ 709 C Arad-Iratoșu, km 1+495 – 2+510

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr.52209 din 03.08.2016,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47010 din 12 iulie 2016, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 47167 din 13.07.2016 și nr.65779 din 5.10.2016 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.10 din 13.07.2016,

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

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

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 009 – 2000,

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: Modificarea funcțiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcționale S1C – PUZ „Realizare cartier rezidențial”, DJ 709 C Arad-Iratoșu, km 1+495 – 2+510, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.
2. Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană, proiect nr. 18/2014;

3. Suprafața de teren aferentă loturilor reglementate prin P.U.Z. este de 630 mp, identificată prin:
- CF nr. 338025 – Arad, în suprafață de 521 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca;
 - CF nr. 330740 – Arad, în suprafață de 109 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: locuință individuală pentru parcela identificată prin CF nr. 338025 și construcții tehnico-edilitare pentru parcela identificată prin CF 334740;
2. POT max/lot: 40% pentru ambele parcele;
3. CUT max/lot: 1,2 pentru parcela cu destinație de locuire, identificată prin CF nr. 338025 – Arad și CUT max/lot: 0,5 pentru parcela cu destinație construcții tehnico-edilitare, identificată prin CF nr. 330740;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m, pentru locuință pe parcela identificată prin CF nr. 338025;
 - parter, cu H max cornișă = 4,50 m, H max coamă = 5,50 m, pentru construcțiile tehnico-edilitate pe parcela identificată prin CF nr. 330740 – Arad.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

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

Modificarea funcțiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcționale S1C – PUZ Realizare cartier rezidențial, DJ 709 C Arad-Iratoșu, km 1+495 – 2+510

1. Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.
2. Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană, proiect nr. 18/2014;
3. Suprafața totală aferentă loturilor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 630 mp și este identificată prin:

1. CF nr. 338025 – Arad, în suprafață de 521 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca;
2. CF nr. 330740 – Arad, în suprafață de 109 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43907/28.06.2016 de către Dochie Ciprian, în calitate de reprezentant al S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.
- raportul de specialitate nr. 47167/13.07.2016 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 47010/12.07.2016, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.10/13.07.2016 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 414 din 17 martie 2015, prelungit până la data de 17martie 2017, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: locuință individuală pentru parcela identificată prin CF nr. 338025 și construcții tehnico-edilitare pentru parcela identificată prin CF 334740;
2. POT max/lot: 40% pentru ambele parcele;
3. CUT max/lot: 1,2 pentru parcela cu destinație de locuire, identificată prin CF nr. 338025 – Arad și CUT max/lot: 0,5 pentru parcela cu destinație construcții tehnico-edilitare, identificată prin CF nr. 330740;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m, pentru locuință pe parcela identificată prin CF nr. 338025;
 - parter, cu H max cornișă = 4,50 m, H max coamă = 5,50 m, pentru construcțiile tehnico-edilitate pe parcela identificată prin CF nr. 330740 – Arad;

PRIMAR
Ing. Gheorghe Falcă

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Modificarea funcţiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcţionale S1C – PUZ Realizare cartier
rezidenţial, DJ 709 C Arad-Iratoşu, km 1+495 – 2+510

- beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.
- elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană, proiect nr. 18/2014;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, cartier WESTFIELD și a făcut obiectul documentației de urbanism PUZ „Realizare Cartier Rezidențial”, DJ 709C Arad – Iratoșu, km 1+495 – 2+510 DJ 709C, aprobată prin HCLM Arad nr. 52/04.03.2010.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă loturilor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 630 mp, identificată prin:

1. CF nr. 338025 – Arad, în suprafață de 521 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca;
2. CF nr. 330740 – Arad, în suprafață de 109 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca.

Situația existentă

Cele două parcele fac parte din zona Z1, subzona S1C, a PUZ-ului aprobat și sunt delimitate astfel:

a). Parcela cu destinația pentru construcții tehnico-edilitare, cu front stradal pe Aleea Stejarului, identificată prin CF nr. 338025 Arad:

- Nord: locuinta P+M
- Vest: drum de acces
- Sud: canal de desecare
- Est: teren agricol

b). Parcela cu destinația pentru locuire, cu front stradal pe Aleea Teiului, identificată prin CF nr. 330740 Arad:

- Nord: zona verde, zona de protecție LEA 400kV
- Vest: canal de desecare
- Sud: drum de acces, teren pentru construcții (locuințe și funcțiuni complementare)
- Est: locuinta P+M

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinației lor, din locuire în tehnico-edilitare pentru parcela de teren situată pe Aleea Teiului, identificată prin CF 334740, respectiv din tehnico-edilitare în locuire pentru parcela de teren amplasată pe Aleea Stejarului, identificată prin CF nr. 338025.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: locuință individuală pentru parcela identificată prin CF nr. 338025 și construcții tehnico-edilitare pentru parcela identificată prin CF 334740;
2. POT max/lot: 40% pentru ambele parcele;
3. CUT max/lot: 1,2 pentru parcela cu destinație de locuire, identificată prin CF nr. 338025 – Arad și CUT max/lot: 0,5 pentru parcela cu destinație construcții tehnico-edilitare, identificată prin CF nr. 330740;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m, pentru locuință pe parcela identificată prin CF nr. 338025;

- parter, cu H max cornișă = 4,50 m, H max coamă = 5,50 m, pentru construcțiile tehnico-edilitate pe parcela identificată prin CF nr. 330740 – Arad;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelor

a). Lotul având destinație pentru construcția de locuință:

- retragere față de aliniament: 8 m față de limita de proprietate de pe Aleea Stejarului;

- distanțe minime prevăzute de Codul Civil dar min. 0,70 m față de celelalte limite de proprietate;

b). Lotul având destinație pentru construcții tehnico-edilitare:

- min. 8,00 m fata de limita de proprietate de pe Aleea Teiului;

- distanțe minime prevăzute de Codul Civil dar min. 0,70 m față de celelalte limite de proprietate;

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcele reglementate se va realiza astfel:

- din Aleea Stejarului pentru parcela cu destinație de locuință;

- din Aleea Teiului pentru parcela cu destinație de construcții tehnico-edilitare;

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe Aleea Stejarului și Aleea Teiului (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 414 din 17.03.2015, prelungit până la data de 17.03.2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	147241524/04.08.2015
2	E-ON Gaz Distribuție SA	758/24.08.2016
3	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11504/10.09.2015
4	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	16207/16.08.2016
5	A.N.I.F.	33/03.08.2015 64/22.08.2016
6	TRANSGAZ	2401/7622/19.08.2016
7	TRANSELECTRICA	41/09.03.2016
8	O.C.P.I. Arad	PV recepție 472 și 504/2015
9	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	14158/477/16.06.2016

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.07.2016, s-a emis Avizul tehnic nr.10/13.07.2016.

În vederea promovării spre aprobare în C.L.M. Arad, se solicită beneficiarului prin adresa nr.ad. 43907 din 04.08.2016 redepunerea avizelor aferente documentației, în perioada de valabilitate a acestora.

Completările solicitate la documentația de urbanism au fost înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr.59698/08.09.2016.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Consilier,
Angelica Giura

VIZA JURIDICĂ

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 47167 din 13.07.2016

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
Modificarea funcţiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcţionale S1C – PUZ Realizare cartier
rezidenţial, DJ 709 C Arad-Iratoşu, km 1+495 – 2+510

- beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.
- elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriană, proiect nr. 18/2014;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, cartier WESTFIELD şi a făcut obiectul documentaţiei de urbanism PUZ „Realizare Cartier Rezidenţial”, DJ 709C Arad – Iratoşu, km 1+495 – 2+510 DJ 709C, aprobată prin HCLM Arad nr. 52/04.03.2010.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă loturilor reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 630 mp, identificată prin:

1. CF nr. 338025 – Arad, în suprafaţă de 521 mp, având categoria de folosinţă: curţi construcţii în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca;
2. CF nr. 330740 – Arad, în suprafaţă de 109 mp, având categoria de folosinţă: curţi construcţii în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca.

Situaţia existentă

Cele două parcele fac parte din zona Z1, subzona S1C, a PUZ-ului aprobat şi sunt delimitate astfel:

a). Parcela cu destinaţia pentru construcţii tehnico-edilitare, cu front stradal pe Aleea Stejarului, identificată prin CF nr. 338025 Arad:

- Nord: locuinţa P+M
- Vest: drum de acces
- Sud: canal de desecare
- Est: teren agricol

b). Parcela cu destinaţia pentru locuire, cu front stradal pe Aleea Teiului, identificată prin CF nr. 330740 Arad:

- Nord: zona verde, zona de protecţie LEA 400kV
- Vest: canal de desecare
- Sud: drum de acces, teren pentru construcţii (locuinţe şi funcţiuni complementare)
- Est: locuinţa P+M

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinaţiei lor, din locuire în tehnico-edilitare pentru parcela de teren situată pe Aleea Teiului, identificată prin CF 330740, respectiv din tehnico-edilitare în locuire pentru parcela de teren amplasată pe Aleea Stejarului, identificată prin CF nr. 338025.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: locuinţă individuală pentru parcela identificată prin CF nr. 338025 şi construcţii tehnico-edilitare pentru parcela identificată prin CF 330740;
2. POT max/lot: 40% pentru ambele parcele;
3. CUT max/lot: 1,2 pentru parcela cu destinaţie de locuire, identificată prin CF nr. 338025 – Arad şi CUT max/lot: 0,5 pentru parcela cu destinaţie construcţii tehnico-edilitare, identificată prin CF nr. 330740;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m, pentru locuință pe parcela identificată prin CF nr. 338025;

- parter, cu H max cornișă = 4,50 m, H max coamă = 5,50 m, pentru construcțiile tehnico-edilitate pe parcela identificată prin CF nr. 330740 – Arad;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelelor

a). Lotul având destinație pentru construcția de locuință:

- retragere față de aliniament: 8 m față de limita de proprietate de pe Aleea Stejarului;
- distanțe minime prevăzute de Codul Civil dar min. 0,70 m față de celelalte limite de proprietate;

b). Lotul având destinație pentru construcții tehnico-edilitare:

- min. 8,00 m fata de limita de proprietate de pe Aleea Teiului;
- distanțe minime prevăzute de Codul Civil dar min. 0,70 m față de celelalte limite de proprietate;

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcele reglementate se va realiza astfel:

- din Aleea Stejarului pentru parcela cu destinație de locuință;
- din Aleea Teiului pentru parcela cu destinație de construcții tehnico-edilitare;

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe Aleea Stejarului și Aleea Teiului (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 414 din 17.03.2015, prelungit până la data de 17.03.2017, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	147241524/04.08.2015
2	E-ON Gaz Distribuție SA	591/23.07.2015
3	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	11504/10.09.2015
4	S.C.Compania de Apă Arad S.A.	17484/06.08.2015
5	A.N.I.F.	33/03.08.2015
6	TRANSGAZ	1744/6635/27.07.2015
7	TRANSELECTRICA	41/09.03.2016
8	O.C.P.I. Arad	PV recepție 472 și 504/2015
9	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	14158/477/18.06.2016

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.07.2016, s-a emis Avizul tehnic nr.10/13.07.2016.

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

Arhitect șef
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către Dochie Ciprian, în calitate de reprezentant al S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, str.Aleea Stejarului, nr.4, înregistrată la nr. 43907 din 28 iunie 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.10 din 13 iulie 2016

**pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent
Modificarea funcțiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcționale S1C – P.U.Z. Realizare
cartier rezidențial, DJ 709 C Arad-Iratoșu, km 1+495 – 2+510,**

generat de imobilele cu suprafața totală de 610 mp identificate prin:

- 1.CF nr. 338025 – Arad, în suprafață de 521 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca;
- 2.CF nr. 330740 – Arad, în suprafață de 109 mp, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, proprietari Bistriean Emanuel, Bistriean Bianca-Raluca.

Inițiator: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L

Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Balogh Doriana

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

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a municipiului Arad, cartier WESTFIELD și a făcut obiectul documentației de urbanism PUZ „Realizare Cartier Rezidențial”, DJ 709C Arad – Iratoșu, km 1+495 – 2+510 DJ 709C, aprobată prin HCLM Arad nr. 52/04.03.2010.

Cele două parcele fac parte din zona Z1, subzona S1C, a PUZ-ului aprobat și sunt delimitate astfel:

- a). Parcela cu destinația pentru construcții tehnico-edilitare, identificată prin CF nr. 338025 Arad are front stradal pe Aleea Stejarului;
- b). Parcela cu destinația pentru locuire, identificată prin CF nr. 330740 Arad are front stradal pe Aleea Teiului;

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

Conform P.U.G. aprobat – teren situat în extravilan

Prin documentația de urbanism aprobată anterior prin H.C.L.M. Arad nr. 52/2010, s-au stabilit următorii indicatori urbanistici: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,20; regim maxim de înălțime admis: P+1E+M

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

- Prin documentația prezentă se propune modificarea folosinței celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinației lor, din locuire în tehnico-edilitare pentru parcela de teren situată pe Aleea Teiului, identificată prin CF 330740, respectiv din tehnico-edilitare în locuire pentru parcela de teren amplasată pe Aleea Stejarului, identificată prin CF nr. 338025.

-POT max/lot: 40% pentru ambele parcele;

- CUT max/lot: 1,2 pentru parcela cu destinație de locuire, identificată prin CF nr. 338025 – Arad și CUT max/lot: 0,5 pentru parcela cu destinație construcții tehnico-edilitare, identificată prin CF nr. 330740;
- Regim maxim de înălțime al clădirilor:
 - D+P+1E sau P+1E+M, cu H max cornișă = 7,50 m, H max coamă = 10,50 m, pentru locuință pe parcela identificată prin CF nr. 338025;
 - parter, cu H max cornișă = 4,50 m, H max coamă = 5,50 m, pentru construcțiile tehnico-edilitate pe parcela identificată prin CF nr. 330740 – Arad;
- Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelelor
 - a). Lotul având destinație pentru construcția de locuință:
 - retragere față de aliniament: 8 m față de limita de proprietate de pe Aleea Stejarului;
 - distanțe minime prevăzute de Codul Civil dar min. 0,70 m față de celelalte limite de proprietate;
 - b). Lotul având destinație pentru construcții tehnico-edilitare:
 - min. 8,00 m față de limita de proprietate de pe Aleea Teiului;
 - distanțe minime prevăzute de Codul Civil dar min. 0,70 m față de celelalte limite de proprietate;
- Circulația:** accesul carosabil și pietonal la parcele reglementate se va realiza astfel:
 - din Aleea Stejarului pentru parcela cu destinație de locuință;
 - din Aleea Teiului pentru parcela cu destinație de construcții tehnico-edilitare;
- Utilități:** racordarea la rețelele de utilități existente pe Aleea Stejarului și Aleea Teiului (energie electrică, apă-canal). Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.07.2016, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 414 din 17 martie 2015, prelungit până la data de 17 martie 2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Modificare a două parcele din cadrul subzonei S1C, PUZ –Realizare cartier rezidențial Arad, DJ 709C km 1+495m-2+510m (Iratos)

Inițiatorul documentației– **SC WESTFIELD DEVELOPMENT SRL**

Amplasament – intravilan municipiul Arad , Aleea Stejarului nr.1 Aleea Teiului FN

CF 330740, CF 338025 Arad

Proiectant – SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, arh.RUR Doriană Balogh, Proiect nr.18/2014

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

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

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

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

- prin adresa nr. 3263/27.01.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC WESTFIELD DEVELOPMENT SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 27.01.2015

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 27.01.2015 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 05.02.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr.46211/21.07.2015 beneficiarul SC WESTFIELD DEVELOPMENT SRL solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 30.07.2015.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 30.07.2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.08.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism, conform listei cu proprietarii din zona studiată transmisă de către elaboratorul documentației.

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectat de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Bistrean Emanuel, Moraru Roxana, Scheie Victoria

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu

Consilier,
Angelica Giura

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.:	18/ 2014
Faza:	P.U.Z.
Denumire proiect:	MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (IRATOS)"
Conținut volum:	Plan Urbanistic Zonal
Amplasament:	Mun. Arad, Jud. Arad, Cartier Westfield, Aleea Stejarului nr. 1 si Aleea Teiului f.n., C.F. nr. 338025, 330740 Arad

Beneficiar:	S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.
C.U.I.	30965917
Adresa:	Sediu: Aleea Stejarului, nr. 4, mun. Arad

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Ioana-Anca DOCHIE

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: Urbanism si sistematizarea teritu arh. Doriana BALOGH
R.U.R – D E

Instalații-electrice: ing. Florin ȘANDRU
S.C. NORAS PROIECT S.R.L.

Instalații-sanitare: ing. Petru TĂTARU
S.C. INSTAL DESIGN S.R.L.

Întocmit: arh. Ioana-Anca DOCHIE

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

VOL 1. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPAT**
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI**
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1946/08.12.2014**
- V. EXTRASE DE CARTE FUNCIARA**
- VI. AVIZE SI ACORDURI CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM:**
 - PROTECTIA MEDIULUI ARAD – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE NR. 11504 – 10.09.2015
 - APA CANAL- AVIZ COMPANIA DE APA S.A. – NR. 17484/06.08.2015
 - ENERGIE ELECTRICA – AVIZ ENEL DISTRIBUTIE NR. 147241524/04.08.2015
 - E-ON GAZ – AVIZ NR. 591/23.07.2015
 - ANIF – AVIZ NR. 33/03.08.2015
 - TRANSGAZ – AVIZ NR. 1744/27.07.2015
 - TRANSELECTRICA - AVIZ NR. 41/09.03.2016
 - PLANURI DE SITUATIE PE SUPORT TOPOGRAFIC CU VIZA OCPI
- VII. MEMORIU DE PREZENTARE**
 - 1. ELEMENTE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI**
 - 2. OBIECTUL STUDIULUI**
 - 3. Documentații - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**
 - 4. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**
 - 5. STABILIREA MODULUI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ ȘI REGLEMENTĂRI**
 - 6. REGLEMENTĂRI EDILITARE**
 - 7. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI CONSTRUIT ȘI A MEDIULUI NATURAL**
 - 8. OBSERVAȚII, CONCLUZII**

VOL. 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOL 3. PIESE DESENATE

- 1. INCADRARE IN MUNICIPIU – 01A**
- 2. INCADRARE IN ZONA – 02A**
- 3. SITUATIA EXISTENTA – 03A**
- 4. REGLEMENTARI URBANISTICE – 04A**
- 5. REGLEMENTARI EDILITARE – 01ED**
- 6. POSIBILITATE MOBILARE – 05A**
- 7. CIRCULATIA TERENURILOR – 06A**
- 8. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – 07A**

ÎNTOCMIT:

arh. Ioana-Anca DOCHIE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (IRATOS)"
- Număr proiect: 18/2014
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D.**

• **1.2. Obiectul studiului**

Obiectul PUZ consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de modificarea folosintei celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinatiei lor, din locuire in parcela cu destinatia tehnico-edilitare pentru parcela teren aferent CF 334740, respectiv din tehnico-edilitare in locuire pentru parcela Aleea Stejarului nr. 1, CF nr. 338025.

Reglementarea functionala si a destinatiei se limiteaza la parcelele proprietate privata identificate prin extras CF nr. 338025 Arad si CF nr. 330740 Arad.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, Aleea Stejarului, nr. 4.

Amplasata in mun. Arad, in cartierul Westfield, in zona Z1, subzona S1C, a Puz-ului aprobat prin HCLM Arad nr. 52/04.03.2010, incinta studiata este formata din 2 parcele aproximativ dreptunghiulare delimitate astfel:

Parcela Aleea Stejarului nr. 1, CF nr. 338025:

- Nord: locuinta P+M, garaj Parter
- Vest: drum de acces
- Sud: canal de desecare
- Est: teren agricol

Parcela Aleea Teiului, F.N., CF nr. 330740:

- Nord: zona verde, zona de protectie LEA 400kV
- Vest: canal de desecare
- Sud: drum de acces, teren pentru constructii (locuinte si functiuni complementare)
- Est: locuinta P+M

Cele 2 parcele fac parte din zona Z1, subzona S1C, a Puz-ului aprobat prin HCLM Arad nr. 52/04.03.2010: „Realizare cartier rezidential amplasat in extravilan Arad Iratos, DJ 709C, km 1+495-2+510”.

Parcela de teren inscrisa in extras CF nr. 338025 are destinatia tehnico-edilitare conform PUZ aprobat. Terenul are front stradal pe Aleea Stejarului. Amplasamentul este liber de constructii.

Parcela de teren inscrisa in extras CF nr. 330740 are destinatia locuire conform PUZ aprobat. Terenul are front stradal pe Aleea Teiului. Pe amplasament exista un post de transformare, in anvelopa de beton realizat conform proiectului tehnic care a stat la baza Autorizatiei de Construire nr. 431/03.06.2013 pentru “Alimentare cu energie electrica cartier locuinte Westfield.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a lui Bistriean Emanuel si a sotiei Bistriean Bianca Raluca. Investitorul S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L. a semnat promisiune de vanzare-cumparare, in scopul construirii unei locuinte private cu regim de inaltime maxim P+1E+M, iar pana la faza DTAC terenul va trece in proprietatea sa.

La solicitarea investitorului privat S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L. s-a intocmit prezenta documentatie in faza PUZ, prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a incintei in scopul construirii unei locuinte in regim de inaltime maxim D+P+1E sau P+1E+M. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism (nr. 414 din 17.03.2015) eliberat de Primaria Mun. Arad.

Astfel, prin PUZ se propune modificarea folosintei celor 2 parcele din cadrul zonei studiate, prin inversarea destinatiei lor, din locuire in parcela cu destinatia tehnico-edilitare pentru parcela teren aferent CF 334740, respectiv din tehnico-edilitare in locuire pentru parcela Aleea Stejarului nr. 1, CF nr. 338025.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
Locuința D+P+1E sau P+E+M - CF nr. 338025
Constructii Tehnico-Edilitare – CF nr. 334740
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare pe lot propriu;
- c) platforme carosabile pe lot propriu cu 1-2 locuri de parcare, acces carosabil pe parcela din drumul de incinta (respectiv Aleea Stejarului);
- d) trotuare pe parcela proprie;
- e) amenajarea spațiilor verzi si plantate, iluminat arhitectural;

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a locuintei pe parcela de pe Aleea Stejarului nr. 1, respectiv a constructiilor tehnico-edilitare pe parcela de pe Aleea Teiului f.n.. De asemenea, are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea respectiv configurarea arhitecturala a cladirilor si amenajarilor aferente -
- se vor respecta prevederile PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad nr. 52/2010;
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Nr. Crt.	Adresa amplasament	Nr. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	Aleea Stejarului nr. 1	338025	338025	521
2.	Aleea Teiului f.n.	334740	334740	109 (110 conf. masuratori)
Total:				630 mp (631 mp conf. masuratori)

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Surse de documentare elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad

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

1.3.2. Surse de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic
- Documentatia cadastrală
- Avize și acorduri

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

1.3.3. Alte surse de informații utilizate

- rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L., respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 414 din 17 martie 2015, emis de Primăria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Atestat documentar din 1131, orașul Arad este situat în vestul României, pe malul Mureșului, la intersecția drumurilor N-S (Crișana – Banat) și E – V (Transilvania - Europa Centrală).

Din 1834 este declarat oraș liber regesc dar adevărata înflorire a orașului este între 1870 – 1910.

După 1920 este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt practic și azi la cca 600 m S pe DJ 709C ce duce spre Iratoș/Variaș.

Ca atare zona, ca și cele înconjurătoare, a avut destinația de teren agricol, destinație ce a început să se modifice după 1989, când:

- a dispărut sistemul CAP, IAS, etc.,
- majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personală.

În 2010 a fost aprobat prin HCLM Arad nr. 52/2010 PUZ și RLU: REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (IRATOS), întocmit de S.C. STACONS S.R.L., pr. nr. 109/2008.

Cartierul a început să se dezvolte imediat după aprobarea PUZ-ului cu prima subzonă funcțională S1C, în prezent fiind finalizate lucrările de drumuri (Aleea Stejarului, Aleea Teiului și Aleea Ciresului din subzona S1C) și au fost construite și finalizate 60 locuințe individuale în regim de înălțime redus - P, P+M sau P+1E.

În prezent, se lucrează la dezvoltarea următoarei subzone funcționale, și anume S1D (drumuri, utilități).

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul se încadrează într-un trup izolat din PUG-ul Arad, deoarece se încadrează în zona Z1, subzona S1c din cadrul Puz-ului aprobat "Realizare Cartier Rezidențial amplasat în extravilan Arad Iratoș, DJ 709C, km 1+495-2+510;

Funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

-zona studiată cu o suprafață de **7,69 ha** delimitat :

Nord – LEA 400 kV,
Est – teren agricol,

Sud – subzona S1 A - locuințe, comerț, servicii, funcțiuni complementare, zone verzi

Vest – subzona S1 A - locuințe, comerț, servicii, funcțiuni complementare, zone verzi

Cuprinde **81 loturi** pentru locuințe unifamiliale (**din care două cu funcțiuni complementare**) având D+P+1E sau P+1E+M nivele cu înălțime cornișă max. 7,50 m iar la coamă max 10,50 m; înălțimile fiind calculate de la cota ±0,00, (lot minim / maxim conform prevederilor legale în domeniu, precum și un lot pentru edilitare).

3. Elemente ale cadrului natural

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

3.1. Relief, hidrografie, vegetație

Terenul din zonă este relativ plat, grupat la cote de 104,15 (latura N) -106,43 (centru) 105,77 respectiv 105,87(Sud) și 106,97 la DJ 709 C în zona cu propuneri, cu o mică pantă coborâtoare spre N.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – îndeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă, parțial urme de culturi agricole (porumb). Lângă canale, adiacent digului cât și în zona alăturată, este pe anumite porțiuni, vegetație specifică terenului inundabil: sălcii, plopi etc.

3.2 Concluzii ale studiului geotehnic

I. INTRODUCERE

I.1. Prezentul referat geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la P.U.Z- Construire ansamblu case, Arad, DJ 709 C, km 1+500-2+500.

I.2. Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8. până la adâncimea de 5,00 m.

I.3. Conform Ordinului MTCT nr.1216, pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”- indicativ NP- 074/2006, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

II. DATE GENERALE

II.1. Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

II.2. GEOMORFOLOGIC terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș

II.3. GEOLOGIA ZONEI

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

II.4. HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situează lângă DJ 709 C, km 12-13, iar alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

II.5. Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

II.6. Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m

III. STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren, anexat prezentului studiu).

Forajul F1, umplutura are grosimea de 0,90, iar până la adâncimea de 3,30 m, s-a interceptat un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului, s-a întâlnit un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

IV. APA SUBTERANĂ

A fost interceptată în forajele efectuate (luna februarie 2008) la adâncimea de 3,00 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații cazute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș desigur cu decalajul de timp datorat distanței față de râu.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 2,00 m față de nivel teren actual.

V. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la cap. 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, de desprind următoarele aspecte mai importante.

Stratificația terenului de pe amplasament a fost arătată la capitolul 3 și este redată amănunțit la finele prezentului studiu pe fișele forajelor.

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, se desprind următoarele aspecte mai importante:

- stratificația terenului este constituită din umpluturi în suprafață cu grosimi de 0,80m-1,00m, urmat de argile cafenii gălbui cu concrețiuni calcaroase cu grosimi de 2,40m, iar în bază sunt urmate de strate argiloase prăfoase nisipoase cafenii gălbui.

- apa subterană este cantonată în zonă la adâncimi de 2,00 m,

- nu se recomandă subsol.

3.3. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren ample, accidental pot apărea prăbușiri locale ale malului canalului.

Depozite neautorizate de gunoai sau deșeuri de construcții nu sunt în zonă.

Considerăm util – pentru evitarea problemelor – următoarele:

- stabilirea CTS diferențiat pe zone/subzone în funcție de CTN, destinație + mod evacuare canalizare menajeră și pluvială.

Totodată nu trebuie omis faptul că:

- sunt posibile și alte investiții în zonă;

- creșterea ocupării terenului cu construcții, drumuri, platforme, etc., grăbește substanțial deversarea apelor pluviale.

3.4. Circulația

Accesul principal în zona studiată se face prin intermediul strazii B-dul Westfield din DJ709C Arad-Iratos, continuare a strazii Campurilor, la aproximativ 2km de intersecția cu soseaua de centură, la BAT. Sunt amenajate și practicabile strazile: Aleea Stejarului, Aleea Teiului și Aleea Ciresului, care sunt strazile interne ale subzonei S1C.

3.5. Ocuparea terenurilor

Folosința actuală este teren intravilan curți construcții.

Cele 2 parcele fac parte din zona Z1, subzona S1C, a Puz-ului aprobat prin HCLM Arad nr. 52/04.03.2010: „Realizare cartier rezidențial amplasat în extravilan Arad Iratos, DJ 709C, km 1+495-2+510”.

Parcela de teren inregistrata in extras CF nr. 338025 are destinatia tehnico-edilitare conform PUZ aprobat. Terenul are front stradal pe Aleea Stejarului. Amplasamentul este liber de constructii.

Parcela de teren inregistrata in extras CF nr. 330740 are destinatia locuire conform PUZ aprobat. Terenul are front stradal pe Aleea Teiului. Pe amplasament exista un post de transformare, in anvelopa de beton realizat conform proiectului tehnic care a stat la baza Autorizatiei de Construire nr. 431/03.06.2013 pentru "Alimentare cu energie electrica cartier locuinte Westfield.

3.6. Echipare edilitară

Amplasamentul este echipat cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, și electricitate.

Pe amplasament (Aleea Teiului f.n.) exista un post de transformare, in anvelopa de beton.

Pe strazile Aleea Stejarului, Aleea Teiului și Aleea Ciresului se gasesc rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cat și electricitate (rețele subterane).

3.6.1. Alimentarea cu apă

In prezent exista retea de apa rece potabila atat pe Aleea Stejarului cat și pe Aleea Teiului și Aleea Ciresului, iar constructiile existente au asigurata alimentarea cu apa potabila de la rețeaua stradala publica.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluviala

În prezent există atat pe Aleea Stejarului, Aleea Teiului, cat și pe Aleea Ciresului rețea de canalizare menajeră și pluviala, iar constructiile existente sunt bransate la aceasta retea.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent nu există in zona retea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

În prezent există atat pe Aleea Stejarului, Aleea Teiului, cat și pe Aleea Ciresului rețea subterana de alimentare cu energie electrica, iar constructiile existente sunt bransate la aceasta retea.

3.7. Probleme de mediu

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

3.8. Opțiuni ale populației

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori. Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmarirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevazute in Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3.9. Disfuncționalități

In cadrul zonei studiate, parcelele pe care se propun modificari au destinatia locuire, respectiv tehnico-edilitare, iar propunerea solicitata și propusa prin planul urbanistic zonal este aceea de a inversa cele doua destinatii. Aceasta propunere a reiesit in urma unui studiu de solutie și unui proiect tehnic intocmit de catre S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A., din care rezulta ca parcela inregistrata in CF nr. 334740 este mai potrivita pentru tehnico-edilitare din cauza poziționarii convenabile, atat ca apropiere de LEA existent și proiectat, cat și ca poziționare fata de subzonele din cadrul PUZ-ului, permitand un traseu cat mai scurt pentru distributie utilitati.

4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Din analiza datelor existente, subzona S1D (parte a PUZ-ului "Cartier Rezidential Arad, DJ 709 C, km 1+495÷2+510 (Iratoş)") este pe jumătate finalizată, multe locuințe individuale fiind deja executate, unele chiar locuite.

4.2. Prevederi ale PUG

Amplasamentul se încadrează într-un trup izolat din PUG-ul Arad, deoarece se încadrează în zona Z1, subzona S1c din cadrul Puz-ului aprobat "Realizare Cartier Rezidential amplasat în extravilan Arad Iratoş, DJ 709C, km 1+495-2+510;

Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

4.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

Prin poziție, relație cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, care poate deveni atractiv numai după finalizarea etapei I. (la finalizarea subzonei S1C).

4.4. Circulația

Din punct de vedere al circulației se vor respecta prevederile PUZ și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad nr. 52/2010.

Mentionăm că până în prezent pentru deservirea cartierului s-au executat și sunt funcționale drumurile de incintă din cadrul subzonei S1C și anume Aleea Stejarului, Aleea Teiului și Aleea Ciresului.

Toate străzile vor fi flancate de trotuare de minim 1,0 m, realizate din dale, îmbrăcăminte asfaltică, sau beton.

La accesul carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Se asigură parcare (gararea) în incinta parcelor pentru locatari;

Toate aceste lucrări sunt prezentate în planul de reglementări urbanistice anexat.

Pentru locuința propusă amplasată pe Aleea Stejarului nr. 1 este necesar racordul carosabil pentru asigurarea accesului (din carosabil existent Aleea Stejarului) și amenajarea unei platforme pentru parcare a 1-2 automobile pe parcela proprie.

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

Zona studiată are 7,69ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 630mp (631mp conf. măsuratori). Intervențiile din afara incintei se referă la amenajarea racordurilor carosabile pentru acces pe parcela proprie nefiind nevoie de intervenții masive sau alte dotări.

Incinta studiată are suprafața de 630mp (631 mp conf. măsuratori).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:

Locuința D+P+1E sau P+E+M - CF nr. 338025

Constructii Tehnico-Edilitare – CF nr. 334740

- racorduri la rețelele tehnico – edilitare pentru parcela proprie - locuire
- platforma carosabila pe lot propriu cu 1-2 locuri de parcare, acces carosabil pe lot propriu din drumurile de incinta;
- trotuar de incintă;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

nr. Cad. 338025 – Al. Stejarului nr. 1 – 521 mp:

- POT max (conf. PUZ aprobat) = 40% - se menține;

- CUT max (conf PUZ aprobat) = 1,20. - se menține;

nr. Cad. 330740 – Al. Teiului F.n. – 110 mp:

- POT max (conf. PUZ aprobat) = 40% - se menține;

- CUT max propus = 0,50.

Regimul de aliniere:

- retragere si aliniament obligatoriu: de la frontul stradal cu 8m pentru Al. Stejarului nr. 1
- retragere obligatorie: de la frontul stradal cu min. 8m pentru Al. Teiului f.n. – se permite o retragere o mai mare, aliniamentul nu este obligatoriu;

Regimul de înălțime propus pentru locuire (nr. Cad. 338025 – Al. Stejarului nr. 1) este maxim D+P+E, P+1+M; înălțime cornișă max. 7,50 m, la coamă max. 10,50 m (conf. PUZ arobat - se mentine);

Regimul de înălțime propus pentru constructii tehnico-edilitare (nr. Cad. 330740 – Al. Teiului f.n.) este maxim Parter; înălțime max. cornișă 4,50 m; la coamă max. 5,50 m;

Pentru parcela aferenta nr. cad. 338025 (Aleea Stejarului nr. 1) se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in imediata apropiere – alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica (existente pe Aleea Stejarului).

Astfel, prin PUZ se propune modificarea folosintei celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinatiei lor, din locuire in parcela cu destinatia tehnico-edilitare pentru parcela teren aferent CF 334740, respectiv din tehnico-edilitare in locuire pentru parcela Aleea Stejarului nr. 1, CF nr. 338025.

- **Proiectul are ca termen de execuție preconizat cca. 24 luni.**
- **S teren total = 630 mp conf. CF-uri (631 mp conf. masuratori);**

BILANȚ TERITORIAL ÎN ZONA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent (conf. PUZ aprobat)		Propus	
		ha	%	ha	%
01.	Locuinte	4,19	54,49	4,23	55,01
02.	Tehnico-edilitare	0,05	0,65	0,01	0,13
03.	Circulatii, carosabile	0,82	10,66	0,82	10,66
04	Platforme, parcaje, trotuare	0,44	5,72	0,44	5,72
05.	Spatii verzi amenajate	1,77	23,02	1,77	23,02
06.	Aliniament	0,21	2,73	0,21	2,73
06.	Canale, luciu apa	0,21	2,73	0,21	2,73

TOTAL GENERAL		7,69	100	7,69	100
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA STUDIATĂ		EXISTENT (conf. PUZ aprobat)		PROPUS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	max 40,00%		Max 40,00 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	max 1,20		Max 1,20	

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		MP	%	MP	%
01.	Parcela Locuinta Individuala	109	17,30	521	82,70
02.	Parcela Tehnico-edilitare	521	82,70	109	17,30
TOTAL GENERAL		630	100	630	100
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ – nr. Cad. 338025 – Al. Stejarului nr. 1		EXISTENT (conf. PUZ aprobat)		PROPUS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	max 40,00%		Max 40,00 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	max 1,20		Max 1,20	
INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ – nr. Cad. 330740 – Al. Teiului f.n.		EXISTENT (conf. PUZ aprobat)		PROPUS	
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	max 40,00%		Max 40,00 %	
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	max 1,20		Max 0,50	

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT (conf. PUZ aprobat)	PROPOS
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad - trup izolat	intravilanul Mun. Arad - trup izolat
02.	Proprietate	Teren proprietate privată	Teren proprietate privată - 630 mp (631 mp conf. masuratori)

4.5.1. Criterii compoziționale și funcționale

Propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 630mp (631mp conf. masuratori). Intervențiile din afara incintei se referă la amenajarea racordurilor carosabile pentru acces pe parcela proprie nefiind nevoie de intervenții masive sau alte dotări.

Locuinta nou propusa pe parcela aferenta extras CF nr. 338025 va respecta aliniamentul existent in zona, Aleea Stejarului, si anume 8ml de la frontul stradal. Aceasta va avea suprafata maxima de 208,40mp (POT max. 40%) si un regim de inaltime de maxim D+P+E sau P+1E+M si un CUT maxim de 1,20.

Cladirea cu functiune tehnico-edilitara amplasata pe parcela aferenta extras CF. nr. 330740 va avea o retragere minima de 8m de la frontul stradal, dar acesta nu reprezinta un aliniament obligatoriu. Daca suprafata necesara constructiei permite amplasarea ei la o retragere mai mare fata de frontul stradal, acest lucru este recomandat. Aceasta va avea suprafata maxima de 44mp (POT max. 40%) si un regim de inaltime de maxim Parter si un CUT maxim de 0,5.

4.5.2. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, cu un procent minim de 12,80% pe lot propriu, iar din totalul subzonei se vor amenaja 23,02% spatii verzi din totalul de 7,69ha. Aceste prevederi sunt cuprinse in PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 52/2010 si nu se aduc modificari in acest sens prin prezenta documentatie.

4.6. Dezvoltarea echipării edilitare

4.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

In zona exista retea de apa, aceasta a fost realizata prin extinderea retelei stradala existente in intravilanul mun. Arad, pe str. Campurilor pana la amplasament, cca 1,5km, la o capacitate care sa poata deservi atat zona cat si viitori consumatori.

Pentru construirea locuintei pe parcela aferenta Aleea Stejarului nr. 1 se va realiza bransament. Pentru Aleea Teiului fn nu este cazul.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendii:

Necesarul de apa pentru stingerea incendiilor din exterior este asigurat prin utilaje publice de stins incendiu, in zona existand hidranti stradali supraterani pe barele de retea.

La utilajele publice de stins incendiul, se asigura debitul de incendiu de 5,0l/s la un hidrant si 0,7 bar presiune de functionare.

4.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

În zona există rețea de canalizare menajeră și pluvială. Imobilul nou propus (Aleea Stejarului nr. 1) va fi racordat la sistemul public existent de canalizare menajeră și pluvială. Imobilul de pe Aleea Teiului f.n. nu necesită canalizare menajeră sau pluvială.

Racordarea imobilului de pe Aleea Stejarului nr. 1 la sistemul public de canalizare menajeră și pluvială se va face prin cămin de racord.

Instalațiile exterioare de canalizare menajeră și pluvială se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua publică existentă în zona.

Apele pluviale evacuate de pe amplasament sunt compatibile cu rețeaua de canalizare pluvială în care se vor deversa, conform NTPA 002/2002.

4.6.3. Alimentare cu gaze naturale

În zona nu există rețea de gaze naturale.

Precizăm că nu se propune nicio intervenție la conducta de gaze Ø700 ce traversează E-V incinta proprietate iar zona de protecție de minim 40 ml va respecta în totalitate prevederile avizului favorabil al Transgaz Mediaș.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice pe curent electric amplasate în spații tehnice special prevăzute în acest scop iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

Nu se propun modificări față de PUZ aprobat. Într-o etapă următoare a dezvoltării cartierului, conform PUZ aprobat, se va extinde rețeaua de gaze naturale existentă în zona la cca 1,5km în zona BAT.

Conform PUZ aprobat, pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor prezentate, într-o etapă ulterioară, se propune racordarea zonei studiate la sistemul de distribuție aferent zonei, pentru aceasta fiind necesare următoarele lucrări:

- suplimentarea capacității stației de reglare- măsurare;
- realizarea unei rețele de gaze naturale presiune medie din SRMS BAT până în perimetrul zonei studiate;
- executarea unor rețele de gaze naturale presiune redusă din stațiile prevăzute până în dreptul fiecărui obiectiv și ale bransamentelor aferente, cu o rezervă corespunzătoare pentru eventualii noi consumatori pe segmental BAT – Zona cu propuneri.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către Operatorul de distribuție a gazelor naturale E.ON Gaz România, Sucursala Arad, pentru a obține aprobările necesare și pentru avizarea proiectelor în vederea execuției.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale 2004.

La rețeaua de medie presiune se asigură zona de protecție respectiv luarea măsurilor corespunzătoare de siguranță la intersecția cu LES sau străzi cea existentă cu LEA 400 kV nu se modifică.

4.6.4. Alimentarea cu energie termică

Nu se modifică prevederile PUZ-ului aprobat.

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor aflat la peste 5 km. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM prin centrale proprii pe curent electric (în viitor, pe gaz).

În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panourile solare sau energia eoliană sau, dacă e posibil – geotermal.

4.6.5. Alimentare cu energie electrică

În zona studiată există un PT 20/0,4 kV legat de rețeaua LES 20 kV; este asigurat racordul distinct pentru fiecare clădire, funcțiune + iluminat stradal corespunzător normelor pt. 0,4 kV.

Pentru locuința propusă (Al. Stejarului nr. 1) se va realiza un racord la rețeaua stradală existentă.

4.6.6. Gospodărie comunală

4.6.6.1. Deșeuri menajere și urbane

În zonele cu dotări (și locuințe), conform regulamentului de salubritate al municipiului Arad – HCLM 76/26.03.2001 se prevede colectarea în recipiente speciali a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi, aflată în curs de execuție lângă CET.

Recipienții de 70 - 110 L la locuințe individuale și pentru spațiul public se amplasează în teritoriul populației sau în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră. De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână. De asemenea, pe traseele stradale și pietonale majore se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

În funcție de posibilitățile financiare ale PM Arad sau administratorul zonei, se poate trece și la preselecția la producător a gunoaielor pe minim 4 categorii; această operație este aplicabilă numai după crearea unui mecanism adecvat de valorificare a deșeurilor reciclabile concomitent cu pregătirea, instruirea, educarea cetățenilor pentru a accepta, respecta și practica această metodă.

4.6.6.2. Deșeuri industriale

Nu sunt activități industriale în zona cu propuneri.

Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca gunoaiile menajere și stradale. Materialele folosite în asistența medicală sau tratamente (la domiciliu) sunt strânse, depozitate în recipiente speciali și transportate spre incinerare la unități specializate omologate pentru aceste activități de Ministerul Sănătății (ALVISERV etc.) .

4.6.6.3. Transport în comun

În zonă există o linie de transport public cu autobuze, inclusiv o stație în zona accesului în cartier, pe DJ 709C.

4.7. Protecția mediului

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 11504 din 10.09.2015 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Arad, planul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.

Motivele care au stat la baza luării acestei decizii au fost următoarele:

- proiectul respectă cerințele legislației privind protecția mediului;
- proiectul are în vedere dezvoltarea spațială durabilă și echilibrată a arealului planului, prin utilizarea superioară a resurselor locale regenerabile, în paralel cu protecția, conservarea și reabilitarea mediului afectat la implementarea obiectivelor;
- prin implementarea obiectivelor proiectului nu sunt afectate zone de protecție și de conservare special din punct de vedere al mediului sau zone de protecție hidrogeologică;
- nu se află în sau în vecinătatea ariilor protejate;
- luând în considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, prevăzute în anexa nr. 1 la HG 1076/2004 și a consultării autorităților în comitet special constituit, s-a ajuns la concluzia că planul nu prezintă efecte majore probabile asupra zonelor din vecinătatea amplasamentului studiat;

Subliniem din nou faptul că zona are un caracter absolut dominant de locuințe.

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

4.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă, deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pt. sol;
- toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – sunt colectate în sisteme inelare și deversate în stații de epurare;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau a solului, unitățile economice din zonă, având autorizație de funcționare și acord de mediu;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt sau vor fi racordați la un sistem omologat de producere a apei potabile.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto, dar se încadrează generos în limitele legale admise. Pentru reducerea ei în toată zona, dar îndeosebi adiacent DJ 709 C, au fost prevăzute perdele de protecție cu vegetație de 5 - 8 m lățime.

4.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

4.7.2.1. Pericolul inundațiilor

Canalele existente în zonă sunt parte a unui sistem controlat în permanență (cote, debite, etc.) prin baraje mobile și stații de pompare. Este desigur necesar - și obligatoriu – întreținerea și curățirea acestor canale, îndepărtarea vegetației ce blochează curgerea apei. Se vor îndepărta obiectele, deșeurile din construcții, cauciucuri, etc., aruncate în canal, concomitent cu luarea măsurilor pentru:

- eliminarea acestor fapte;
- identificarea autorilor și sancționarea lor conform legii.

4.7.3. Apele uzate

De la toate categoriile de producători casnici – se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și sunt trimise prin intermediul unei stații de pompare spre stația de epurare a orașului, conform avizului (aviz CA. Arad) (relația DJ 709 C – BAT – Cl. A. Vlaicu).

4.7.4. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Fiecare locuința va avea contract cu firma specializată și va avea o pubelă de 60l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la noua rampă municipală – lângă C.E.T., gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU de firma austriacă A.S.A.

4.7.5. Terenuri degradate

Terenurile degradate - existente – din zonă sunt minime, cele adiacente vor fi eliminate, în principal prin 2 categorii de intervenții:

- la canale conform 4.7.2.1.
- în zonele cu depozitări neautorizate, necontrolate de gunoi și deșeuri, se va interveni prin îndepărtarea acestora până la cota terenului degradat, urmând apoi umpluturi pentru atingerea CTS necesar construcțiilor sau plantațiilor. Aceste tipuri de terenuri încep să dispară din zona studiată a PUZ-ului, deoarece zona începe să arate tot mai mult ca un cartier rezidențial și tot mai puțin ca un teren viran sau un santier în lucru.

4.7.6. Perdele de protecție, spații verzi amenajate

Conform PUZ aprobat, în zonă sunt prevăzute plantații de aliniament în lungul străzilor.

4.7.7. Bunuri de patrimoniu

Nu sunt în zonă, nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană majoră în zona propusă investițiilor și nici în zona de locuințe propusă.

4.7.8. Refacerea peisagistică

Se face și se va face în tandem cu investițiile preconizate, dublate de demersurile impuse de vecinătatea cu canalele. 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.

Evident accentul se pune pe „crearea” unui peisaj adecvat și agreat de locuitori atât la nivelul zonei dar și în fiecare parcelă. Acest peisaj în prezent începe să se contureze, chiar dacă modest, din cauza că vegetația necesită timp pentru creștere.

4.7.9. Potențialul turistic

Potențialul turistic – aproape inexistent – al zonei se va amplifica, dar modest și mai degrabă de interes local, constituit din vizitatorii rezidenților.

4.7.10. Disfuncționalități

În cadrul zonei studiate, parcelele pe care se propun modificări sau destinații noi, respectiv tehnico-edilitare, iar propunerea solicitată și propusă prin planul urbanistic zonal este aceea de a inversa cele două destinații. Aceasta propunere a reușit în urma unui studiu de soluție și unui proiect tehnic întocmit de către S.C. ENEL DISTRIBUTIE S.A., din care rezultă că parcela înscrisă în CF nr. 334740 este mai potrivită pentru tehnico-edilitare din cauza poziționării convenabile, atât ca apropiere de LEA existent și proiectat, cât și ca poziționare față de subzonele din cadrul PUZ-ului, permițând un traseu cât mai scurt pentru distribuție utilități.

4.9. Lista obiectivelor de utilitate publică

Conform celor specificate anterior, zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local - locuințe cu mici dotări de utilitate zilnică ce să asigure la nivelul ansamblului o corectă funcționare cât și condiții de siguranță pentru mediu și utilizatori, respectiv zonal (dotări comerciale, școală, etc.).

Amplificarea și caracteristicile acestora se vor putea definitiva după obținerea avizelor și acordurilor legale, dublate de studiile de specialitate pentru mediu – după caz.

4.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes județean (DJ 709 C) și canalele,
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean

În incinta studiată, există doar terenuri proprietate privată

4.9.2. Circulația terenurilor

Incinta studiată cuprinde numai domeniul privat al persoanelor fizice și juridice ce conlucrează la realizarea obiectivelor din PUZ, fără a afecta domeniul public.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.1. 5.1. Înscrisura în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate, cât și de PUZ aprobat.

5.2. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - Locuința D+P+1E sau P+E+M - CF nr. 338025**
 - Construcții Tehnico-Edilitare – CF nr. 334740**
- b) racorduri la rețelele tehnico – edilitare pe lot propriu;
- c) platforme carosabile pe lot propriu cu 1-2 locuri de parcare, acces carosabil pe parcela din drumul de incintă (respectiv Aleea Stejarului);
- d) trotuare pe parcela proprie;
- e) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

Astfel, prin PUZ se propune modificarea folosinței celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinației lor, din locuire în parcelă cu destinația tehnico-edilitare pentru parcela teren aferent CF 334740, respectiv din tehnico-edilitare în locuire pentru parcela Aleea Stejarului nr. 1, CF nr. 338025.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- investițiile propuse se vor executa strict din fondurile investitorului privat;
- reducerea sau eliminarea situațiilor în care se impune realizarea de PUD-uri pentru a permite funcțiuni neconforme cu PUZ;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

- Intocmit,

Urbanism si sistematizarea teritoriului,
arh. Doriana BALOGH R.U.R – D E

VOL. 2 - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM - UTR 1
AFERENT P.U.Z. - MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN
CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE
CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M
(IRATOS)"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru zona studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad – trup izolat, conform PUZ aprobat „Realizare cartier rezidențial amplasat în extravilan Arad Iratos, DJ 709C, km 1+495-2+510”.

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

- schimbarea destinației parcelei înscrise în extras CF nr. 338025 (Aleea Stejarului nr. 1), din tehnico-edilitare în locuire individuală, cu regim de înălțime maxim D+P+1E sau P+1E+M
- schimbarea destinației parcelei înscrise în extras CF nr. 334740 (Aleea Teiului FN) din locuire în tehnico-edilitare

Zona studiată are 7,69ha, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 630mp (631mp conf. măsuratori). Intervențiile din afara incintei se referă la amenajarea racordurilor carosabile pentru acces pe parcela proprie nefiind nevoie de intervenții masive sau alte dotări.

Incinta studiată are suprafața de 630mp (631 mp conf. măsuratori).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- construcții noi:

Locuința D+P+1E sau P+E+M - CF nr. 338025

Construcții Tehnico-Edilitare – CF nr. 334740

- racorduri la rețelele tehnico – edilitare pentru parcela proprie - locuire
- platforma carosabilă pe lot propriu cu 1-2 locuri de parcare, acces carosabil pe lot propriu din drumurile de incintă;
- trotuar de incintă;
- amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

Astfel, prin PUZ se propune modificarea folosinței celor 2 parcele din cadrul subzonei S1C, prin inversarea destinației lor, din locuire în parcela cu destinația tehnico-edilitare pentru parcela teren aferent CF 334740, respectiv din tehnico-edilitare în locuire pentru parcela Aleea Stejarului nr. 1, CF nr. 338025.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

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

Conform Deciziei Etapei de Incadrare nr. 11504/10.09.2015 emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Arad, **APM Arad decide ca proiectul nu necesita evaluare de mediu si va fi adoptat fara aviz.**

Motivele care au stat la baza luarii acestei decizii au fost urmatoarele:

- proiectul respecta cerintele legislatiei privind protectia mediului;
- proiectul are in vedere dezvoltarea spatiala durabila si echilibrata a arealului planului, prin utilizarea superioara a resurselor locale regenerabile, in paralel cu protectia, conservarea si reabilitarea mediului afectat la implementarea obiectivelor;
- prin implementarea obiectivelor proiectului nu sunt afectate zone de protectie si de conservare special din punct de vedere al mediului sau zone de protectie hidrogeologica;
- nu se afla in sau in vecinatatea ariilor protejate;
- luand in considerare criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului, prevazute in anexa nr. 1 la HG 1076/2004 si a consultarii autoritatilor in comitet special constituit, s-a ajuns la concluzia ca planul nu prezinta efecte majore probabile asupra zonelor din vecinatatea amplasamentului studiat;

Informarea si participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvata s-a realizat astfel:

- anunturi privind depunerea solicitarii de obtinere a avizului de mediu si de declansare a etapei de incadrare a planului conform HG 1076/2004 au aparut in cotidianul "Glasul Aradului" din 31.07.2015 si 03.08.2015.

- conform HG 1076/2004 art. 2 alin (1), titularul a dus la cunostiinta publicului decizia etapei de invandrare prin publicarea acesteia in ziarul "Glasul Aradului" din data de 21.08.2015;

1. *Caracteristicile planurilor si programelor cu privire, in special, la:*

a) *gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor;*

Mention ca prezentul PUZ se refera strict la modificare functiunii celor 2 parcele care fac parte din incinta studiata. Prin proiect nu se evidentiaza dezvoltarea viitoare a altor activitati in cadrul conditiilor existente privitor la amplasament, dimensiuni, natura functiunii sau resurse.

Elaborate prezentului PUZ este determinata de intentia de a crea o zona functionala in acori cu cerintele socio-economice, pin activitati in concordante cu tendintele de dezvoltare locala.

b) *gradul in care planul sau programul influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele:*

Prin elaborarea PUZ nu se duc modificari de natura a schimpf sau Influenta alte planuri sau programe, iar ulterior prin elaborarea documentatiei pentru autorizatia de construire se conditioneaza doar elementele cadrului existent pe parcela studiata. Astfel, prezenta propunere nu influenteaza alte planuri sau programe.

c) *relevanta planului sau programului in/pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovarii dezvoltarii durabile;*

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematii mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma, astfel ca prin PUZ se prevede asigurarea de spatii verzi amenajate, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor necesare desfasurarii activitatilor propuse, ce va asigura functionalizarea zonei studiate.

Implementarea planului ar rezolva atat cerinte socio-economice, cat si functionale, armonizand cerintele cu potentialul zonei.

Aceasta investitie face parte din categoria locuintelor individuale.

d) probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa se va face prin bransamentul la reseaua existenta, in conformitate cu reglementarile din aviz Compania de Apa S.A., pentru locuinta propusa (Aleea Stejarului nr. 1).

Alimentarea cu apa a cladirii propuse se va realiza printr-o retea de polietilena de inalta densitate PEHD, Pn6.

Conductele de apa se monteaza la o adancime de 1m sub cota terenului amenajat, intr-un pat de nisip.

Canalizare

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare al apelor uzate, care sunt de tip menajer, iar apele pluviale sunt colectate printr-un sistem de rigole. Apele evacuate in retelele de canalizare vor corespunde prevederilor normativelor NTPA 001 si NTPA 002/2002.

Instalatiile exterioare de canalizare se vor realiza din teava PVC-SN4 pentru instalatii exterioare, pozate la adancimi cuprinse intre 70cm si 200cm sub cota terenului amenajat, intr-un pat de nisip. La toate eventualele intersectii cu alte retele de utilitati, gazul va fi pozitionat deasupra.

Apele pluviale de pe acoperisul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem de camine si vor fi evacuate gravitational catre reseaua de colectare ape pluviale existenta in zona.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu:

Se vor respecta directive europene legate de protectia mediului, OUG 195/2005 aprobata prin Legea 265/2006, precum si actele normative subsecvente.

Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, in special, la:

a) probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor - nu este cazul;

b) natura cumulativa a efectelor - nu este cazul;

c) natura transfrontiera a efectelor - nu este cazul;

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu (de exemplu, datorita accidentelor);

In vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate.

Lucrarile proiectate nu influenteaza negativ asezarile umane.

De asemenea, in imediata vecinatate nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate.

e) marimea si spatialitatea efectelor (zona geografica si marimea populatiei potential afectate; nu este cazul;

f) valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural; nu este cazul;

ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului; nu este cazul;

iii) folosirea terenului in mod intensiv: Se respecta reglementarile in vigoare in ceea ce priveste coeficientul de ocupare a terenului prevazute in HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism. Terenul este compus din 2 parcele cu forme neregulate, in suprafata totala de 631mp. Terenul va fi ocupat in proportie maxima de 40,00% respectand reglementarile in vigoare in ceea ce priveste coeficientul de ocupare a terenului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau international; nu este cazul;

Obligatiile titularului:

- titularul avizului de mediu are obligatia de a mentine si de a nu periclita starea de conservare favorabila a speciilor si habitatelor naturale precum si de a asigura integritatea Retelei Ecologice Europene Natura 2000/ariilor protejate.

- respectarea prevederilor din avizele custozilor.

- respectarea legislatiei de mediu in vigoare.

- respectarea HG nr. 525/1996 (anexa 6) cu privire la amenajarea spatiilor verzi.

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

- Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament emis de Enel Distribuție Banat, și anume:

- Se vor respecta PE101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc) propuse a se construi;
- Pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament; Se va anexa Hotărârea de aprobare în faza PUZ, plan de situație VIZAT faza PUZ și copie după Avizul de amplasament faza PUZ;
- Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20kV, 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi de minim 0,6m cf. 007/08/00;
- Distanța minimă normată de apropiere al clădirilor propuse față de postul de transformare este de 4-6m cf. PE 101/85;
- Traseele rețelelor electrice din planșa anexată sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant) UO MJT ARAD MUNICIPAL asigură asistența tehnică suplimentară - nu este cazul la PUZ
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea UO MJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură - nu este cazul la faza PUZ
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- în zona de protecție LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc., care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul și asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării acestora instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT ARAD MUNICIPAL aviz tehnic de racordare.
- În cazul în care în zona mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin SC ENEL Distribuție Banat SA, solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți detinatori de instalații, după caz).

- Se vor respecta condițiile impuse de către Min. Agriculturii și dezvoltării rurale, Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Timiș-Mureș Inferior, Unitatea de Administrare Arad prin avizul nr. 33/03.08.201, și anume:

- se va respecta amplasamentul lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zona respectivă conform regulamentului de exploatare existent, pentru orice modificare se va solicita acordul tehnic ANIF;

- pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafețe ce face parte din “Plan urbanistic zonal - Modificarea funcțiunii a 2 parcele din cadrul subzonei funcționale S1C - PUZ realizare cartier rezidențial Arad, DJ 709C, km 1+495M-2+510M (Iratos)” beneficiarul va reveni cu o nouă documentație în vederea emiterii acordului ANIF. Documentația va conține expres și hotărârea de aprobare PUZ;
 - În acordul tehnic ANIF, se vor stabili principale măsuri necesare pentru protecția lucrărilor de îmbunătățiri funciare și dacă este cazul necesitatea semnării contractului de prestări servicii pe suprafața de 631mp cu Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare, Filiala Teritorială Timis-Mures Inferior U.A. Arad;
 - Imobilul propus va fi racordat la sistemul public de canalizare menajeră și pluvială existent, racordarea se va face prin cămin de racord;
 - La realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada executiei cât și după finalizarea acestora;
 - Beneficiarul de aviz va fi direct răspunzător, conform legislației în vigoare, pentru nefuncționarea în condiții normale a amenajărilor de îmbunătățiri funciare din zonă;
 - Nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe minim 2,5m față de ampriza canalului de desecare Gai 7;
 - Lucrările de îmbunătățiri funciare aflate în zonă, afectate accidental în timpul executiei lucrărilor, vor fi aduse la parametrii de funcționare de către beneficiarul de aviz;
 - Se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, aflate în administrarea ANIF;
 - Conform art. 107/Legea 18/1991 - republicată cu modificările și completările ulterioare: “Distrușgerea și degradarea lucrărilor de îmbunătățiri funciare, ori împiedicarea luării de măsuri de conservare a unor astfel de bunuri, precum și înlăturarea acestor măsuri, constituie infracțiuni de distrușgere și se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal”;
 - Conform legii 138/2004 - republicată cu modificările și completările ulterioare: Faptele prevăzute la art. 83, alin. (1). lit. a-k, constituie contravenții la normale privind exploatarea, întreținerea, reparațiile și profetia amenajărilor de îmbunătățiri funciare și se sancționează conform art. 83, alin. (2) și (3);
- Se vor respecta condițiile impuse de către Compania de Apa SA, prin acordul nr. 17484/06.08.2015, și anume:
- Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de agenți economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-autorizare-executie-recepție-contractare-furnizare, în baza unei (unor) Cereri de bransare/racordare înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuternicitii) legal(i) și pe cheltuiala acestuia (acestora) și în baza unui Aviz de Soluție tehnică;
 - Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică;
- Se vor respecta condițiile impuse de către C.N.T.E.E. “Transelectrica” SA, prin avizul de amplasament favorabil nr. 41/09.03.2016 și ale Fisei de Coexistență (Anexa la avizul de amplasament nr. 41/09.03.2016), și anume:
- Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor C.N.T.E.E. “Transelectrica” S.A. se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, a normelor tehnice și de securitate și sanătate a muncii, a mediului și siguranța instalațiilor specifice aplicabile, în vigoare. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de

- alta natura, ale eventualelor deteriorari ale instalatiilor si/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectarii regulilor mentionate;
- Se vor respecta prevederile legale in vigoare referitoare la dreptul de uz si servitute asupra terenurilor in perioada executarii lucrarilor de mentenanta/investitii la instalatiile C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. conform Legii energiei electrice si gazelor naturale nr. 123/2012 cu completarile si modificarile ulterioare;
 - Este interzisa desfasurarea de activitati in zonele de protectie si siguranta care afecteaza functionarea instalatiilor C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A. conform Legii energiei si gazelor naturale nr. 123/2012 cu completarile si modificatie ulterioare;
 - Coexistenta este reglementata, in principal, conform: Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 132/2012 si Normativului NTE 003/04/00 - "Normativ pentru constructia liniilor aeriene de energie electrica cu tensiuni peste 1000 V", aprobat prin Ordinul 32/17.11.2004 al Presedintelui ANRE.
 - In conformitate cu Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 132/2012, art. 15 si Normativul NTE 003/04/00, art. 137, *zona de siguranta* in care activitatile economice si de construire sunt restrictionate, este constituita, in plan orizontal, de un culera terestru longitudinal cu dimensiunea de 75m (37,5m stanga-dreapta fata de axul liniei, in cazul LEA cu tensiunea de 400kV) precum si de spatiul aerian de deasupra acestui culoar;
 - Avand in vedere situatia existenta prezentata mai sus, atat in etapa de amenajare a PUZ-ului, cat si ulterior, pe parcursul construirii locuintelor si a existentei acestora, trebuie respectate urmatoarele:
 - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, de 37,5m stanga-dreapta fata de axel liniei, este interzisa depozitarea de materiale, instalarea de baraci sau de stationarea utilajelor;
 - Se interzice limitarea sau ingradirea, prin executia de imprejmuiiri, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul C.N.T.E.E. "Transelectrica" S.A., la LEA 400 kV Arad-Sandorfalva;
 - In zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, se interzice realizarea unor constructii sau dotari edilitar urbanistice (cladiri, drumuri, retele subterane si supraterane de utilitati, ingradiri, etc.) fara acordul ST Timisoara.
 - Intre conductorul inferior al LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, la sageata maxima, trebuie pastrata o distanta minima pe verticala de: 9m fata de partea carosabila a drumurilor, respectiv de 8m in cazul terenurilor din afara zonelor locuite, accesibile transporturilor si masinilor agricole, drumuri de utilitate privata;
 - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva, utilajele care vor transporta, manipula materiale si vor realiza lucrari, trebuie sa asigure o distanta minima pe verticala, intre conductorul inferior al LEA, la sageata maxima si partea superioara a utilajului de 5m.
 - In zona de siguranta a LEA 400kV Arad-Sandorfalva nu se vor realiza marcaje auto.
 - In zona de siguranta si protectie a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva nu se vor monta aspersoare.
 - C.N.T.E.E. "Transelectrica" SA, beneficiaza de servitutea legala de trecere in zona de siguranta LEA 400kV Arad-Sandorfalva cu ocazia retehnologizarii, reparatiei, reviziei sau a interventiilor accidentale, pe toata durata de existenta a LEA, conform Legii 123/2012, art. 12;
 - Daunele provocate LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, inclusiv cele aferente energiei electrice netransportate pe perioada remedierii avariilor la LEA 400 kV Arad-Sandorfalva, cauzate de nerespectarea conditiilor amintite anterior, de catre aprobatorii PUZ si de catre solicitantul prezentului aviz de amplasament sau de catre persoanele cu care acesta are raporturi contractuale in vederea realizarii obiectivului, vor fi suportate de cei in cauza.
 - Mijloace si masuri de securitate si sanatate in munca: Din punct de vedere al sanatatii si securitatii in manca (al electrosecuritatii persoanelor si bunurilor), activitatile desfasurate in zona de siguranta a LEA 400 kV Arad-Sandorfalva pot duce la amorsarea arcului electric la tensiunea de 400 kV in conditiile in care persoanele sau utilajele se apropie de conductoarele active ale liniei la o distanta mai mica de 5m. De asemenea, in vacinatatea stalpilor metalici ai liniei, exista riscul de electrocutare prin tensiune de atingere sau de pas atunci cand in zona se manifesta fenomene meteorologice cu descarcari atmosferice.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Pentru Aleea Stejarului nr. 1:

- Se impune o retragere obligatorie (aliniament) de 8,00m fata de limita de proprietate de pe Aleea Stejarului, pentru construirea locuintei individuale.

Pentru Aleea TEiului FN:

- Se impune o retragere minima obligatorie (poate fi si mai mare) de 8,00m fata de limita de proprietate de pe Aleea Teiului, pentru construirea cladirii tehnico-edilitare. Aceasta se poate construi si la o retragere mai mare de 8,00m daca terenul si suprafata necesara constructiei o permite, astfel incat sa fie cat mai izolata si retrasa, mai putin vizibila din exterior.

- Distanța minima între cladirile existente (locuinta individuala si garaj pe parcela aferenta Aleea Teiului nr. 55) si constructiile tehnico-edilitare existente si/sau propuse pe parcela Teiului FN, CF nr. 334740, va fi de minim 4m conform aviz Enel Distributie SA.

Aliniamente minime obligatorii ale locuintei propuse (Stejarului, nr. 1) față de limitele de proprietate:

- vest: 8,00 m (front stradal) - aliniament obligatoriu
- sud: min. 0,70 m
- nord: min. 0,70 m
- est : min. 0,70 m

Aliniamente minime obligatorii ale cladirii tehnico-edilitare propuse (Teiului, fn) față de limitele de proprietate:

- vest: min. 0,70 m
- sud: min. 8,00 m
- nord: min. 0,70 m
- est : min. 0,70 m

Nu se vor amplasa amenajări/platforme la distanță mai mică decât 37,50 m față axul LEA 400 kV existent paralel cu limita de proprietate nordica a parcelei de pe Aleea Teiului fn.

Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc.) pe minim 2,5m fata de ampriza canalelor de desecare.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

• Utilizări permise

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

• Utilizări admise cu condiții

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

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste

construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Se impune un aliniament obligatoriu de 8,00m fata de limita de proprietate de pe Aleea Stejarului, pentru construirea locuintei individuale.

Se impune o retragere minima obligatorie de 8,00m fata de limita de proprietate de pe Aleea Teiului, pentru construirea cladirii tehnico-edilitare, fara a obliga la aliniament de 8,0m. Cladirea se poate construi si la o retragere mai mare de 8,00m daca terenul si suprafata necesara constructiei o permite, astfel incat sa fie cat mai izolata si retrasa, mai putin vizibila din exterior.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală și posterioară este egală cu distanța prevăzută de Codul Civil.
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

- se vor asigura accese carosabile din Aleea Stejarului, respectiv din Aleea Teiului pentru locuinta individuala construita pe Aleea Stejarului nr. 1, respectiv pentru cladirea tehnico-edilitara amplasata pe Aleea Teiului FN.
- se vor asigura accese pietonale din trotuarul public si anume, din trotuarele din Aleea Stejarului, respectiv Aleea Teiului.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

Nu este cazul

Înălțimea construcțiilor

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

Regimul de înălțime pentru locuința:

– D+P+1E sau P+1E+M

H max = 7,50 m la cornisa

H max = 10,50 m la coama

Regimul de înălțime pentru tehnico-edilitare:

– Parter

H max = 4,50 m la cornisa

H max = 5,50 m la coama

Aspectul exterior al construcțiilor

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

2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

3) *Recomandări pentru materialele de construcție, finisaje, plantații la locuințele individuale,*

1. Se recomandă pentru:

a) structura de rezistență:

- cărămidă cu sămburi de beton;

- semifabricate lemn;

- scări beton sau lemn

b) planșee: beton armat monolit, lemn;

c) șarpantă: lemn;

d) învelitoare: țiglă profilată sau tablă imitație țiglă.

Se va avea în vedere realizarea confortului termic prin micșorarea pierderilor de căldură interior – exterior, folosind materiale izolatoare de calitate și cantitate corespunzătoare.

Pentru mansardări, se va avea în vedere izolarea termică corespunzătoare și luarea măsurilor de prevenire a incendiilor prin tratarea lemnăriei șarpantei și a eventualilor pereți despărțitori.

e) finisaje interioare:

- pardoseli – parchet în camerele de zi și doarmitoare;

- pardoseli lavabile (gresie, mozaic) în bucătării, băi;

- placaj faianță obligatoriu: minim 1,5m h în băi, 0,5m deasupra frontului de gătit (bucătării);

- tâmplării interioare – lemn

f) finisaje exterioare:

- tâmplării exterioare: lemn, PVC, aluminiu, cu geam termopan,

- tencuieli, placaje, la alegerea beneficiarului și proiectantului, cu precizarea că scopul final este acela al obținerii unei imagini unitare, în spiritul unei arhitecturi moderne.

Se interzic elementele decorative din lemn inspirate din arhitectura populară, aplice din ipsos cu figuri animale, florale, placaje ceramică, stâlpișori sculptați în marmură sau alte materiale, tinichigerii ornamentale, etc.

2. Se recomandă pentru accesul auto pe parcelă (ne referim la suprafața aflată pe parcelă, de la aliniament spre interiorul acesteia):

- pavaj prefabricat beton
- pavaj cărămidă, cu rosturi nisip, cu posibilitate creșteri vegetale în rosturi

3. Plantații; se recomandă pentru spațiul verde stradal folosirea gazonului, sau plantelor de parter (în porțiunea dintre trotuar și aliniamentul parcelelor) sau cel mult a unui gard viu de mică înălțime (0,50 ÷ 1,00) – buxus etc.

Se interzice cultivarea legumelor în această suprafață sau împrejurimi provizorii pentru creșterea păsărilor de curte, cu destinație comercială.

Pe aliniamentul parcelei, în zona împrejuririi, există posibilitatea plantării (din interiorul parcelei) de plante decorative agățătoare: hederă helix, clematis, wisteria sinensis etc.

Amenajabilul poate fi plantat cu pomi fructiferi, decorativi, la alegerea beneficiarului.

Procentul de ocupare a terenului

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

Procentul maxim de ocupare:

- POT max propus 40 %
- C.U.T. max propus = 1,20 (0,50 pentru parcela tehnico-edilitare)

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Autorizația de construire – va conține obligația amplasării de spații verzi în procent de min. 12,80% din suprafața terenului.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

a) împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale pe laterale și posterior;

b) împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor la front și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inclusiv împrejurirea terenului va ține cont de aliniamentul de 8,00m față de limita de proprietate obligatoriu.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Zona studiată face parte din zona Z1 din cadrul PUZ-ului aprobat “Realizare cartier rezidențial” aprobat prin HCL nr. 52/2009

Unitatea principală are destinația locuire și funcțiuni complementare - subzona S1C

Subunități:

Lm1c – locuire individuală

Cp – Cai de comunicație pietonală

Cc – Cai de comunicare carosabila

Te - Cladiri Tehnico-edilitare

P – Parcaje

SP – zone verzi amenajate

Pre – Zone protecție LEA 400 kV, lățime 75 m

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuire pentru Al. Stejarului nr. 1, respectiv tehnico-edilitare pentru Al. Teiului FN.**

2.2. Utilizări permise

Funcțiuni complementare locuirii

2.3. Utilizări permise cu condiții

Tehnico-edilitare pe parcela cu aceasta destinație (Al. Teiului FN)

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de industrie, depozitare, spalatorii și reparații autovehicule, alte utilizări care produc zgomot sau poluare.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona S1C – locuințe individuale, servicii, funcțiuni conexe, tehnico-edilitare, clădire prezentare + Organizare de șantier, etapa I.

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20
- Regim maxim de înălțime D+P+E, P+1+M; înălțime cornișă max. 7,50 m, la coamă max. 10,50 m;
- Spațiu verde minim 12,80 %

REGLEMENTĂRI LOCUIRE INDIVIDUALA: S1C-1

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuala
- funcțiuni complementare: dotari, servicii, etc.

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

Subzona S1C-1 (521 mp) – locuire individuala:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim D+P+E, P+1+M; înălțime cornișă max. 7,50 m, la coamă max. 10,50 m;

Regim de aliniere:

Subzona S1C-1 (521 mp) – locuire individuala:

- Aliniamente minime obligatorii ale locuintei propuse (Stejarului, nr. 1) față de limitele de proprietate:
- vest: 8,00 m (front stradal) - aliniament obligatoriu
- sud: min. 0,70 m
- nord: min. 0,70 m
- est : min. 0,70 m

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații

- peluza rezultata din retragerea cu 8m de la limita de proprietate cu frontul stradal va fi amenajata obligatoriu cu gazon, arbusti de talie medie si mijlocie

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona S1C-1 (521 mp) – locuire individuala:

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

REGLEMENTĂRI CLADIRE TEHNICO-EDILITARE:

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: tehnico-edilitare
- funcțiuni complementare: nu este cazul

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

Subzona S1C-2 (110 mp) – tehnico-edilitare:

- se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime maxim Parter; înălțime cornișă max. 4,50 m, la coamă max. 5,50 m;

Regim de aliniere:

Subzona S1C-2 (110 mp) – tehnico-edilitare:

- Aliniamente minime obligatorii ale cladirii tehnico-edilitare propuse (Teiului, fn) față de limitele de proprietate:
- vest: min. 0,70 m
- sud: min. 8,00 m (nu e aliniament obligatoriu, doar retragere minima)
- nord: min. 0,70 m
- est : min. 0,70 m

Parcarea autovehiculelor

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

Plantații

- peluza rezultata din retragerea cu 8m de la limita de proprietate cu frontul stradal va fi amenajata obligatoriu cu gazon, arbusti de talie medie si mijlocie

Indicatori de utilizare a terenului:

Subzona S1C-2 (110 mp) – tehnico-edilitare:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,50.

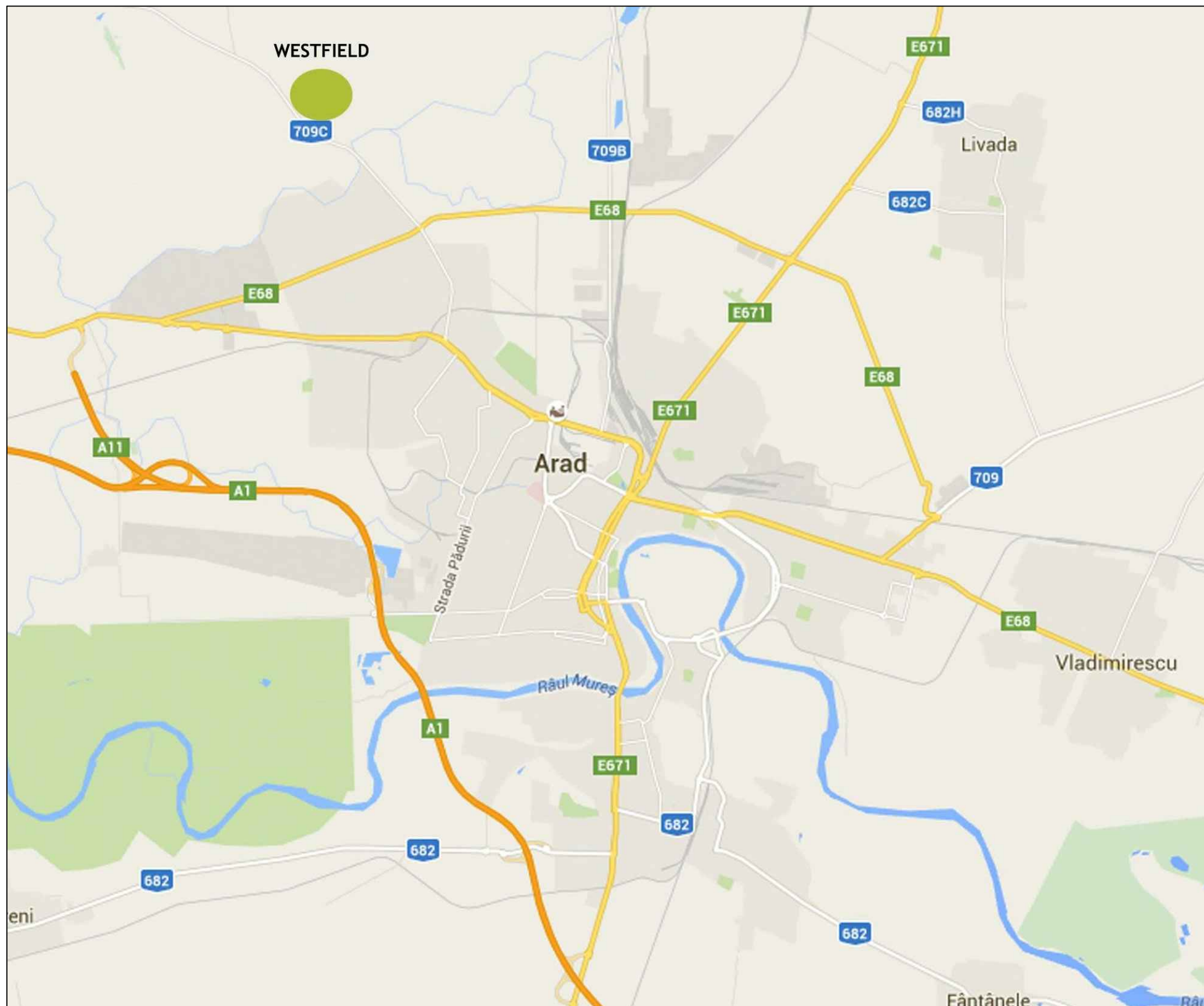
V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

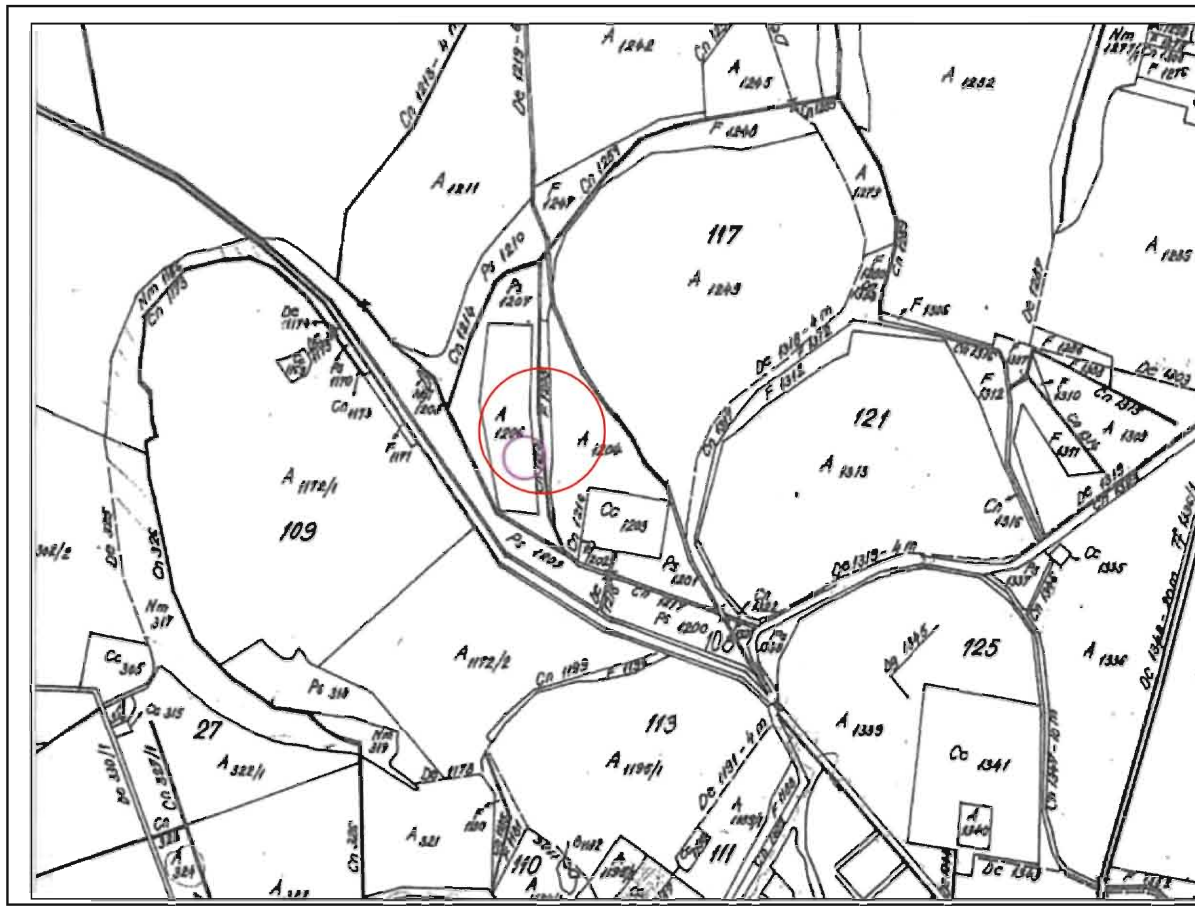
Intocmit,
Arh. Doriană Balogh



S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_				Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.	Proiect nr. 20/2014
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0257_259.644, 0740_210.425				Titlu Proiect: MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (IRATOS)"	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Amplasament: Mun. Arad, AL. STEJARULUI, AL. TEIULUI Extras C.F. nr. 338025, 330740 ARAD	Planșa nr. 01 A
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE		-		
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE		Data: iun. 2015		
URBANISM	arh. Balogh Doriana				
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A3	Titlu plansa: INCADRARE IN MUN. ARAD	

Incadrare in zona

Scara 1:10000



**ALEEA TEIULUI F.N. - 110 MP
NR. CAD. 330740**

Incadrare in zona - CARTIER WESTFIELD - SUBZONA S1C

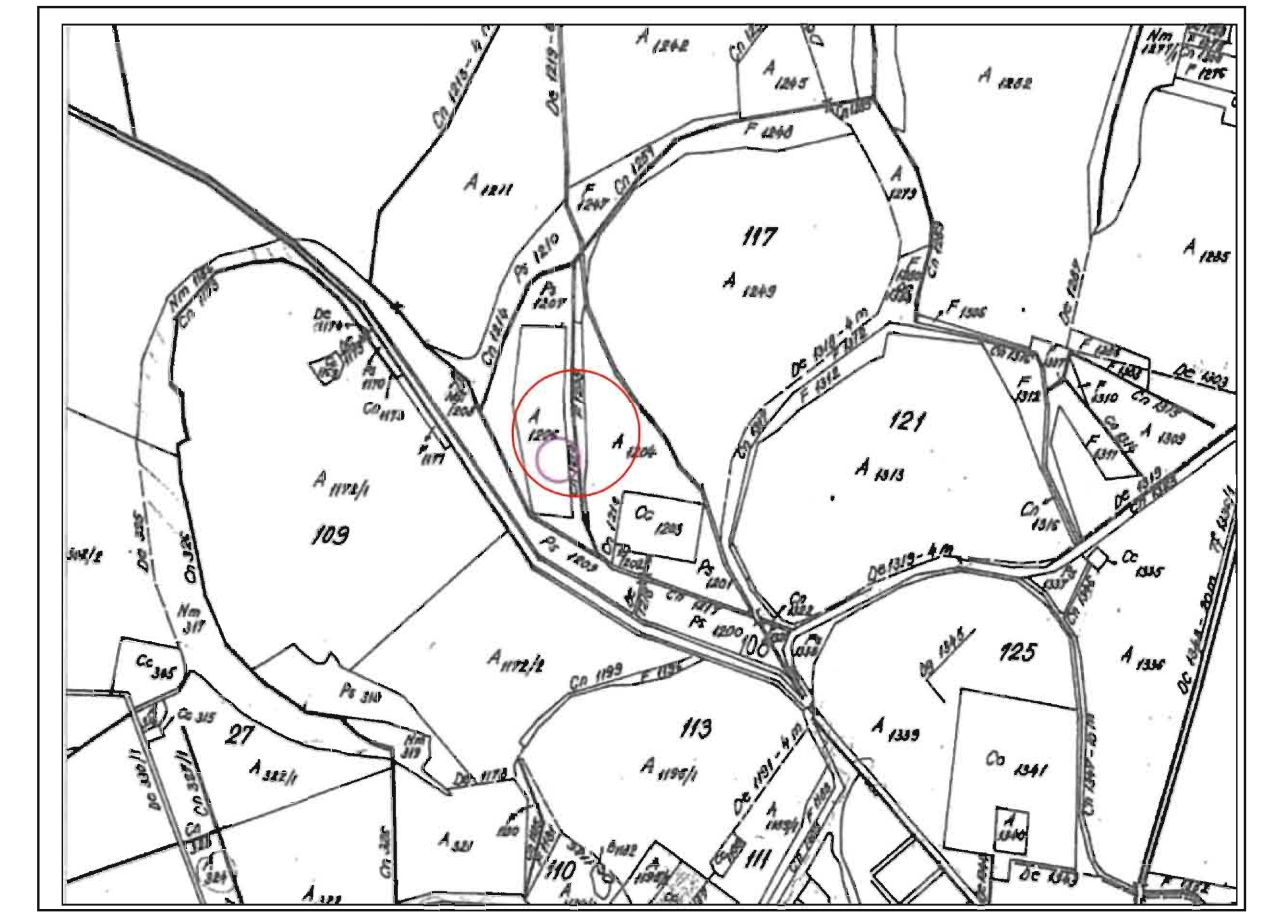
Scara 1:2000



**ALEEA STEJARULUI NR. 1 - 521 MP
NR. CAD. 338025**

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare.urbanism_				Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.	Proiect nr. 18/2014
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0257_259.644, 0740_210.425				Titlu Proiect: MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (IRATOS)"	Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: -	Amplasament: Mun. Arad, AL. STEJARULUI, AL. TEIULUI Extras C.F. nr. 338025, 330740 ARAD	Plansa nr. 02 A
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE		Data: mar. 2016		
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE				
URBANISM	arh. Balogh Doriana				
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		A3	Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA	

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
 MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI S1C
 - "PUZ CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C
 [] SITUATIA EXISTENTA



Incadrare in zona
 Scara 1:10000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
330740	110	Loc. Arad
Cartea Funciara nr.	330740	UAT Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
338025	521	Loc. Arad
Cartea Funciara nr.	338025	UAT Arad

nr.cad.338025

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D _(i,j+1)
1	531888.513	212599.363	26.244
2	531863.178	212592.515	11.916
3	531872.208	212584.740	4.747
4	531876.799	212585.947	29.841
5	531901.951	212569.889	1.899
6	531903.172	212571.343	1.204
7	531903.996	212572.221	1.148
8	531904.817	212573.024	1.487
9	531905.927	212574.013	1.289
10	531906.931	212574.822	30.684
S=521.46mp P=110.459m			

nr.cad.330740

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D _(i,j+1)
1	532288.238	212545.445	6.468
2	532286.743	212551.738	18.888
3	532268.305	212547.641	6.509
4	532261.801	212547.378	3.044
5	532262.443	212544.402	25.816
S=109.56mp P=60.726m			

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,79 HA - SUBZONA S1C DIN PUZ APROBAT
- LIMITA INCINTA S = 521+109 mp = 630 mp (631 mp conf. mas.)

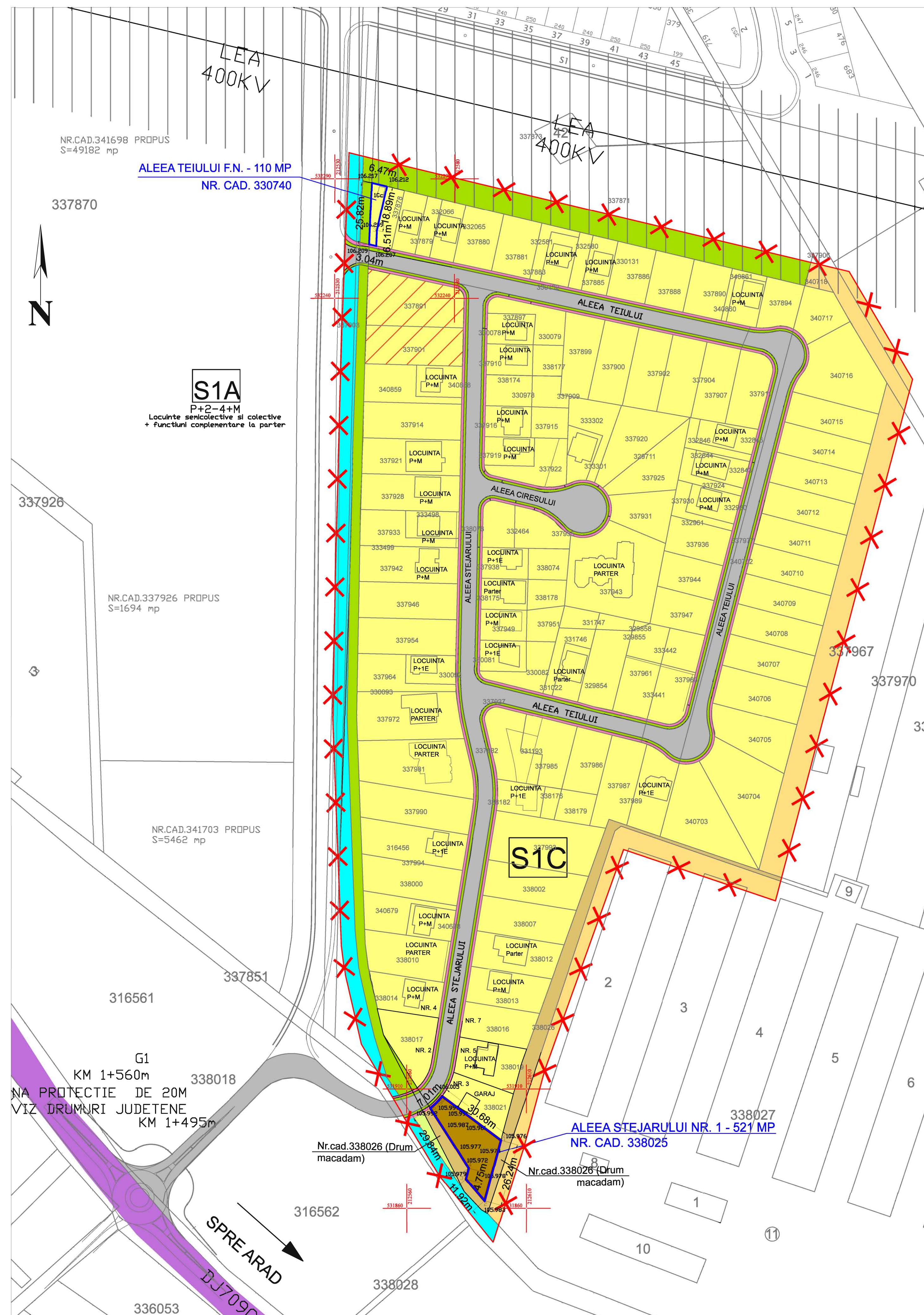
ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE
- CANALUCIUL DE APA
- TROTUARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PLATFOME CAROSABILE BETON/PIATRA
- CAROSABILE - DJ709C
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- TEREN AGRICOL
- DRUM MACADAM

INCINTA STUDIATA

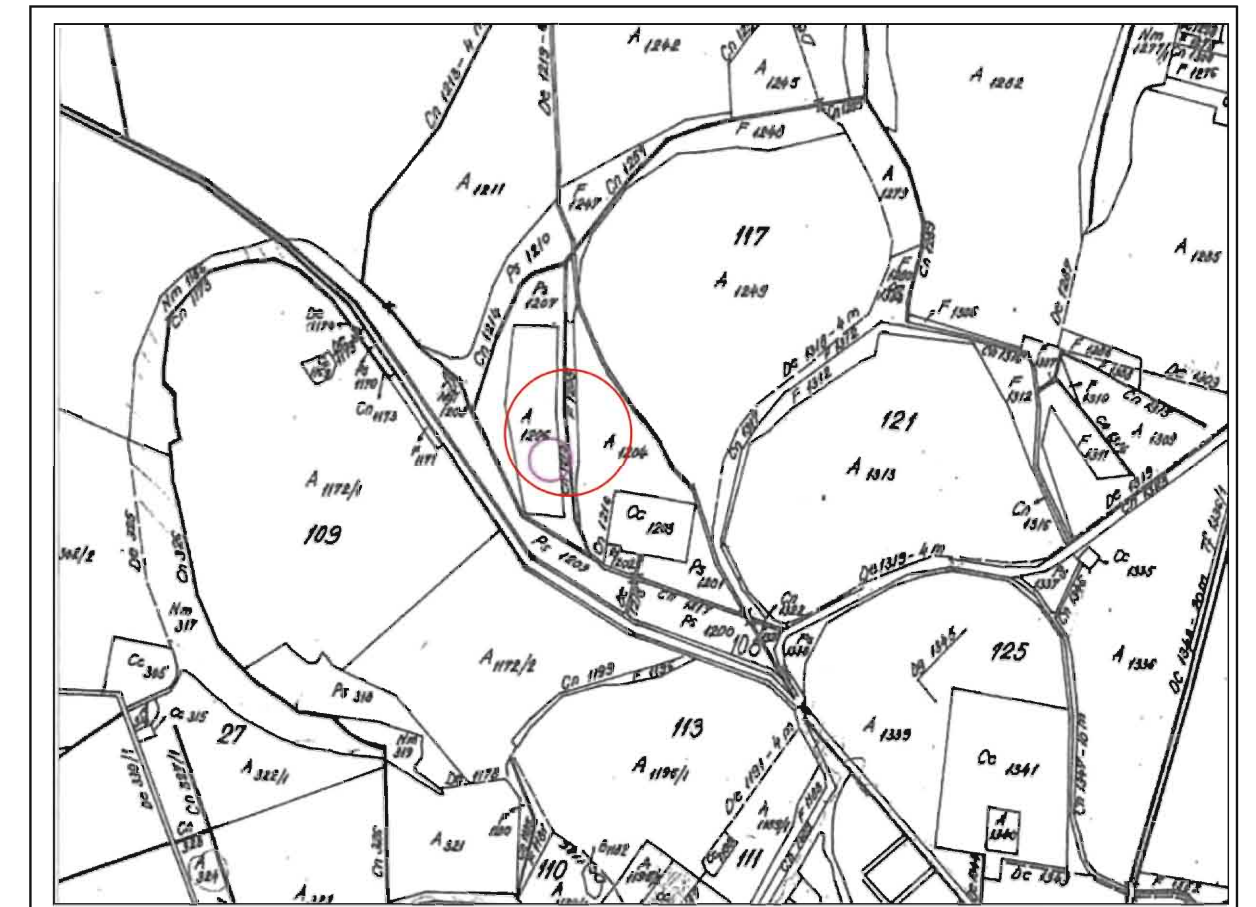
	PUZ aprobat
P.O.T.	40,00 %
C.U.T.	1,20

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D.			Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.		Proiect nr.	
ARAD, Str. Amoniilor, nr.9431,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0257_259.644, 0740_210.425					18/2014	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Titlu Proiect: MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (RATOS)		
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE		1:1000	Faza: PUZ		
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE		Data:	Amplasament: Mun. Arad, AL. STEJARULUI, AL. TEIULUI		
URBANISMA	arh. Balogh Doriana		mar. 2016	Extras C.F. nr. 338025, 330740 ARAD		
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		594x594mm	Titlu plansa: SITUATIA EXISTENTA		
				Plansa nr. 03 A		



Plan de situatie
 Scara 1:1000

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
 MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI S1C
 - "PUZ CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C
 2] REGLEMENTARI URBANISTICE



Incadrare in zona
 Scara 1:10000

LEGENDA:

- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S=6,79 HA - SUBZONA S1C DIN PUZ APROBAT
 - LIMITA INCINTA S = 521+109 mp = 630 mp (631 mp conf. mas.)
- ZONIFICARE**
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
 - EDIFICABIL MAXIM
 - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
 - CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE
 - CANAL/LUCIU DE APA
 - TROTUARE
 - SPATII VERZI AMENAJATE
 - PLATFORME CAROSABILE
 - CAROSABILE - DJ709C
 - ZONA DE PROTECTIE LEA
 - TEREN AGRICOL
 - DRUM MACADAM

nr.cad.330740

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	532288.238 212545.445	6.468
2	532286.743 212551.738	18.868
3	532288.305 212547.641	6.509
4	532281.801 212547.378	3.044
5	532282.443 212544.402	25.816
S=109.56mp P=60.726m		

nr.cad.338025

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(L+1)
	X [m] Y [m]	
1	531888.513 212598.363	26.244
2	531883.178 212592.515	11.916
3	531872.208 212584.740	4.747
4	531876.799 212585.947	29.841
5	531901.951 212569.889	1.899
6	531903.172 212571.343	1.204
7	531903.998 212572.221	1.148
8	531904.817 212573.024	1.487
9	531905.927 212574.013	1.289
10	531906.931 212574.822	30.684
S=521.46mp P=110.459m		

INCINTA STUDIATA - nr. cad. 338025

	PUZ aprobat	PROPOS
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	1,20

regim de naltime propus:D+P+E, P+1+M;
 înaltime cornişă max. 7,50 m, la coarnă max. 10,50 m;

INCINTA STUDIATA - nr. cad. 330740

	PUZ aprobat	PROPOS
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	0,5

regim de naltime propus:Parter;
 înaltime cornişă max. 4,50 m, la coarnă max. 5,50 m;

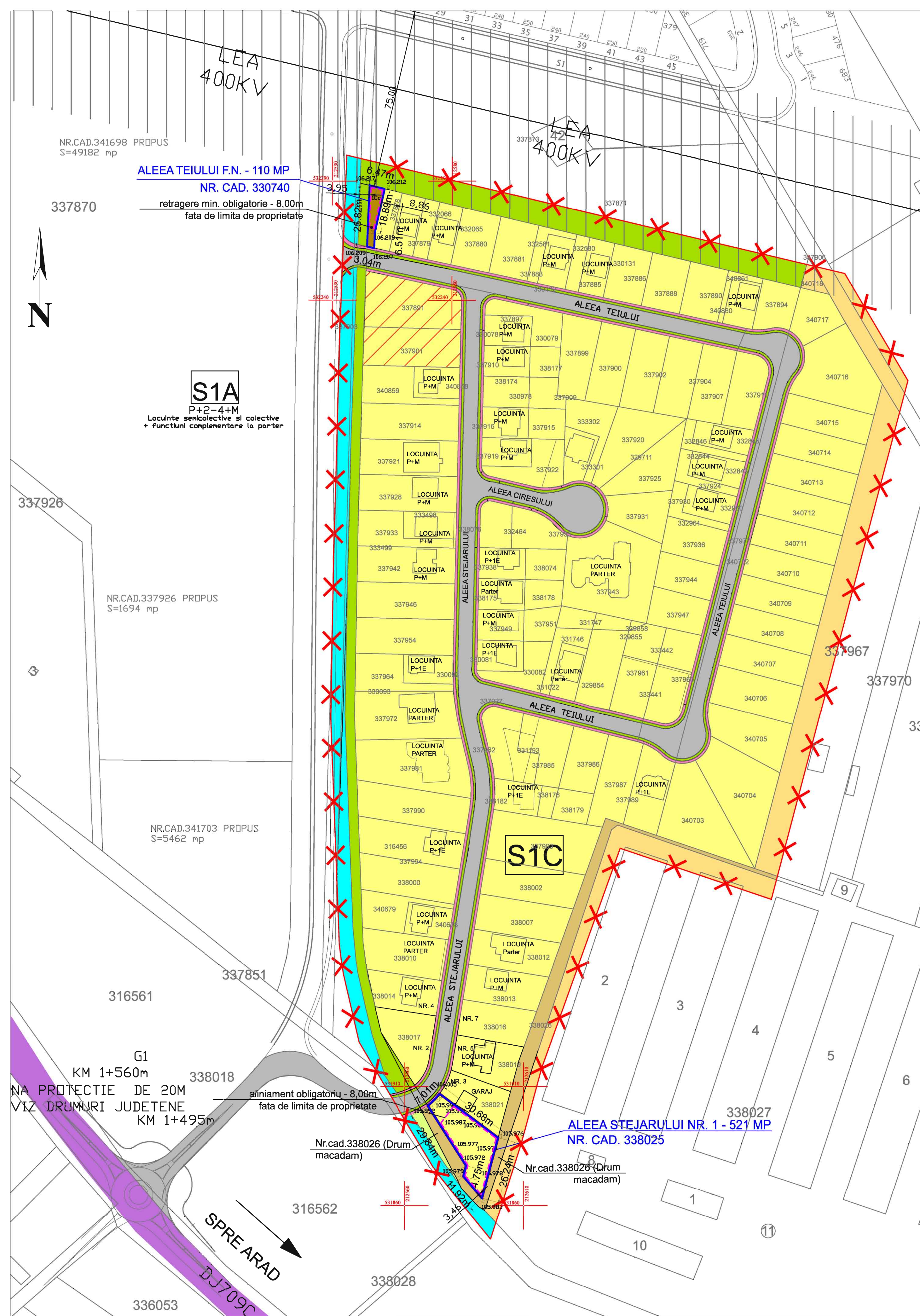
BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA
 - nr. cad. 338025+ nr. cad. 330740

	TEREN AFERENT	CONF. PUZ APROBAT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	LOCUINTE	109	17,30	521	82,70
2	TEHNICO-EDILITARE	521	82,70	109	17,30
TOTAL GENERAL		630	100	630	100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

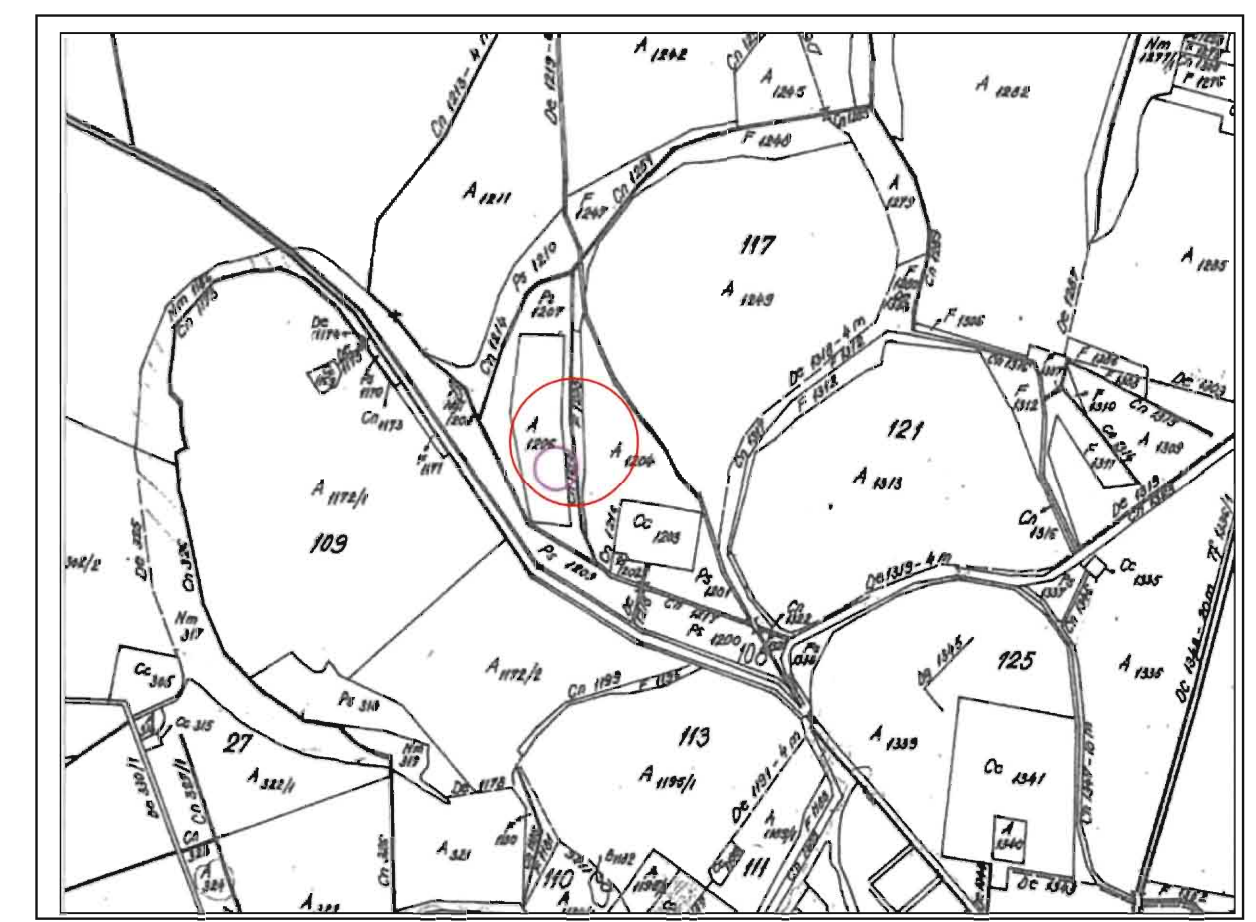
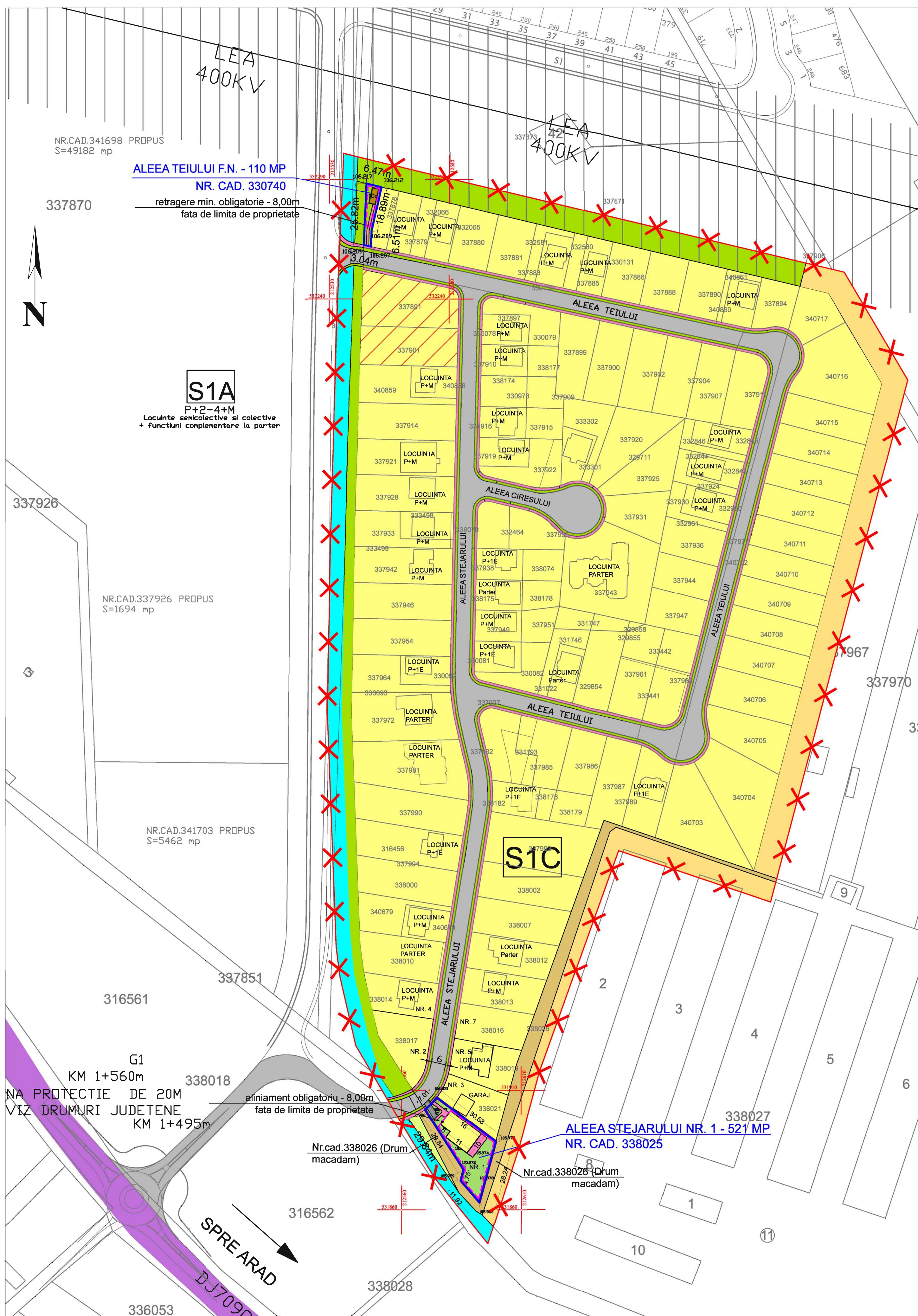
	TEREN AFERENT	CONF. PUZ APROBAT		PROPOS	
		HA	%	HA	%
1	LOCUINTE	4,19	54,49	4,23	55,01
2	TEHNICO-EDILITARE	0,05	0,65	0,01	0,13
3	CIRCULATII, CAROSABILE	0,82	10,66	0,82	10,66
4	PLATFORME, PARCAJE, TROTUARE	0,44	5,72	0,44	5,72
5	SPATII VERZI AMENAJATE	1,77	23,02	1,77	23,02
6	ALINIAMENT	0,21	2,73	0,21	2,73
7	CANALE, LUCIU APA	0,21	2,73	0,21	2,73
TOTAL GENERAL		7,69	100	7,69	100

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_		Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.		Proiect nr. 18/2014
ARAD, Str. Armoniei, nr.9431.C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013_0357_444.770_0740_210.425		Titlu Proiect: MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (RATOS)"		Faza: PUZ.
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE	SEMNTATURA	Scara: 1:1000	Planşa nr. 04 A
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE		Data: mar. 2016	
URBANISM	arh. Balogh Doriana		Amplasament: Mun. Arad, AL. STEJARULUI, AL. TEIULUI Extras C.F. nr. 338025, 330740 ARAD	
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		Titlu planşa: REGLEMENTARI URBANISTICE	

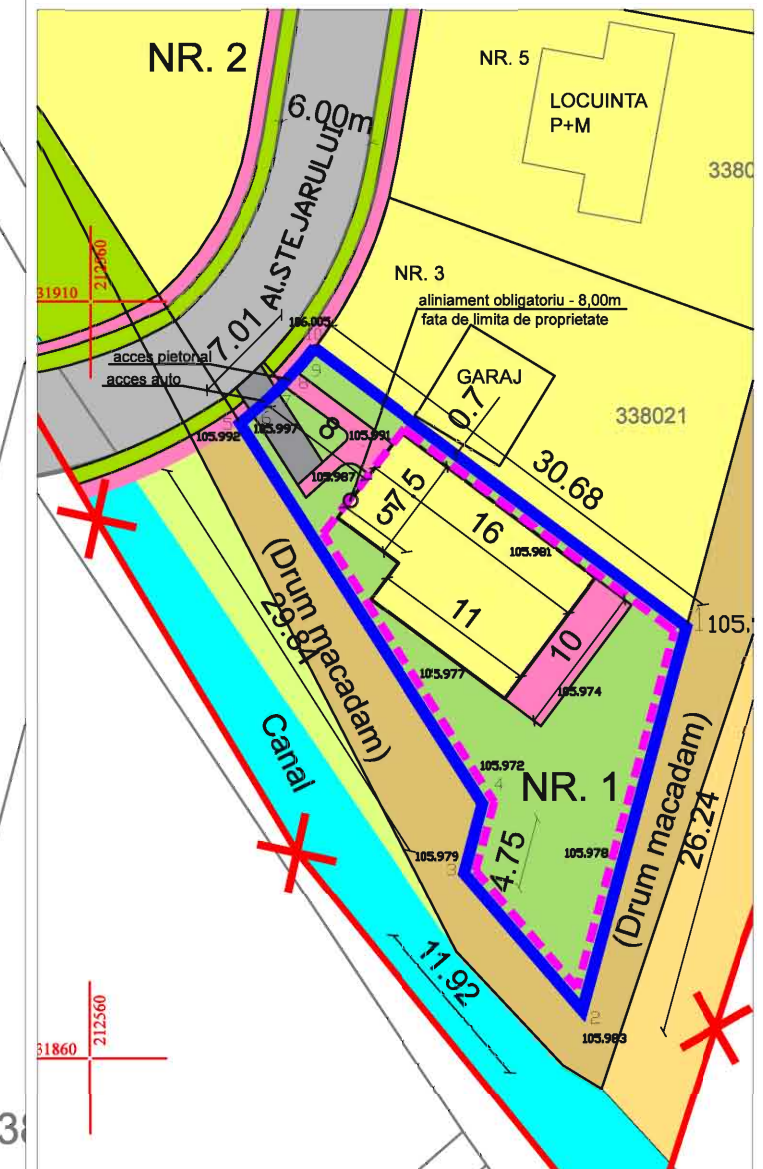


Plan de situatie
 Scara 1:1000

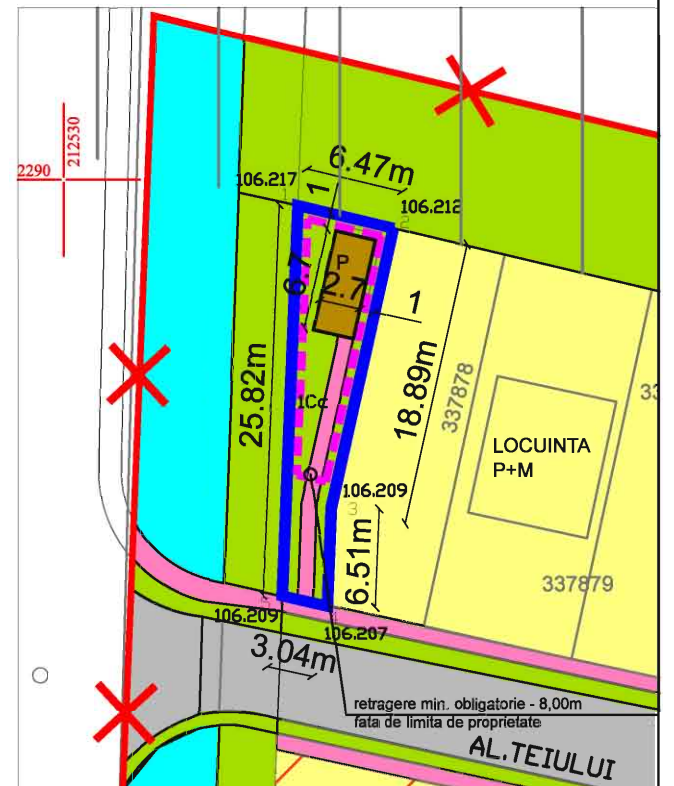
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
 MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI S1C
 - "PUZ CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C
 [3] POSIBILITATE DE MOBILARE



Incadrare in zona
 Scara 1:10000



Posibilitate mobilară
 - nr. cad. 338025
 Scara 1:500



Posibilitate mobilară - nr. cad. 330740
 Scara 1:500

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA S=6,79 HA - SUBZONA S1C DIN PUZ APROBAT
- LIMITA INCINTA S = 521+109 mp = 630 mp (631 mp conf. mas.)

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- EDIFICABIL MAXIM
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE
- CANAL/LUCIU DE APA
- TROTUARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PLATFORME CAROSABILE
- CAROSABILE - DJ709C
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- TEREN AGRICOL
- DRUM MACADAM

INCINTA STUDIATA - nr. cad. 338025

	PUZ aprobat	PROBUS
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	1,20

regim de naltime propus: D+P+E, P+1+M;
 Înălțime cornișă max. 7,50 m, la coamă max. 10,50 m;

INCINTA STUDIATA - nr. cad. 330740

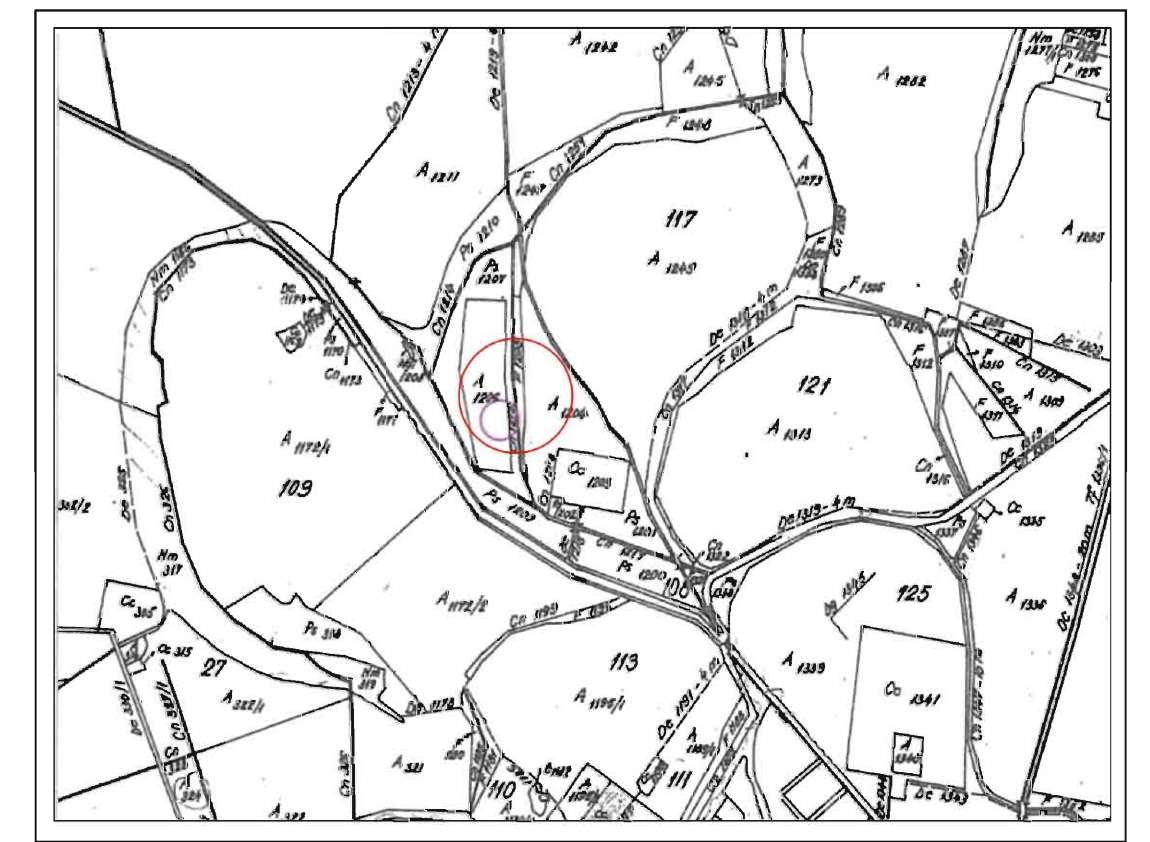
	PUZ aprobat	PROBUS
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	0,5

regim de naltime propus: Parter;
 Înălțime cornișă max. 4,50 m, la coamă max. 5,50 m;

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. arhitectura.design de obiect.amenajari interioare.urbanism_			Beneficiar:	S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.	Proiect nr.	18/2014
ARAD, Str. Armoniei, nr.94B1.C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0357_444.770, 0740_210.425	SEMNTATURA		Scara:	1:1000	Faza:	PUZ
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE		Data:	mar. 2016	Planșa nr.	05A
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE		Amplasament:			
URBANISMA	arh. Balogh Doriană		Mun. Arad, AL. STEJARULUI, AL. TEIULUI			
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		Extras C.F. nr. 338025, 330740 ARAD			
			Titlu planșă:		POSIBILITATE MOBILARE	

Plan de situație
 Scara 1:1000

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
 MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI S1C
 - "PUZ CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C
 [4] CIRCULATIA TERENURILOR



Incadrare in zona
 Scara 1:10000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
330740	110	Loc. Arad

Cartea Funciara nr.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
330740	110	UAT Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
338025	521	Loc. Arad

Cartea Funciara nr.	Suprafata masurata	Adresa imobilului
338025	521	UAT Arad

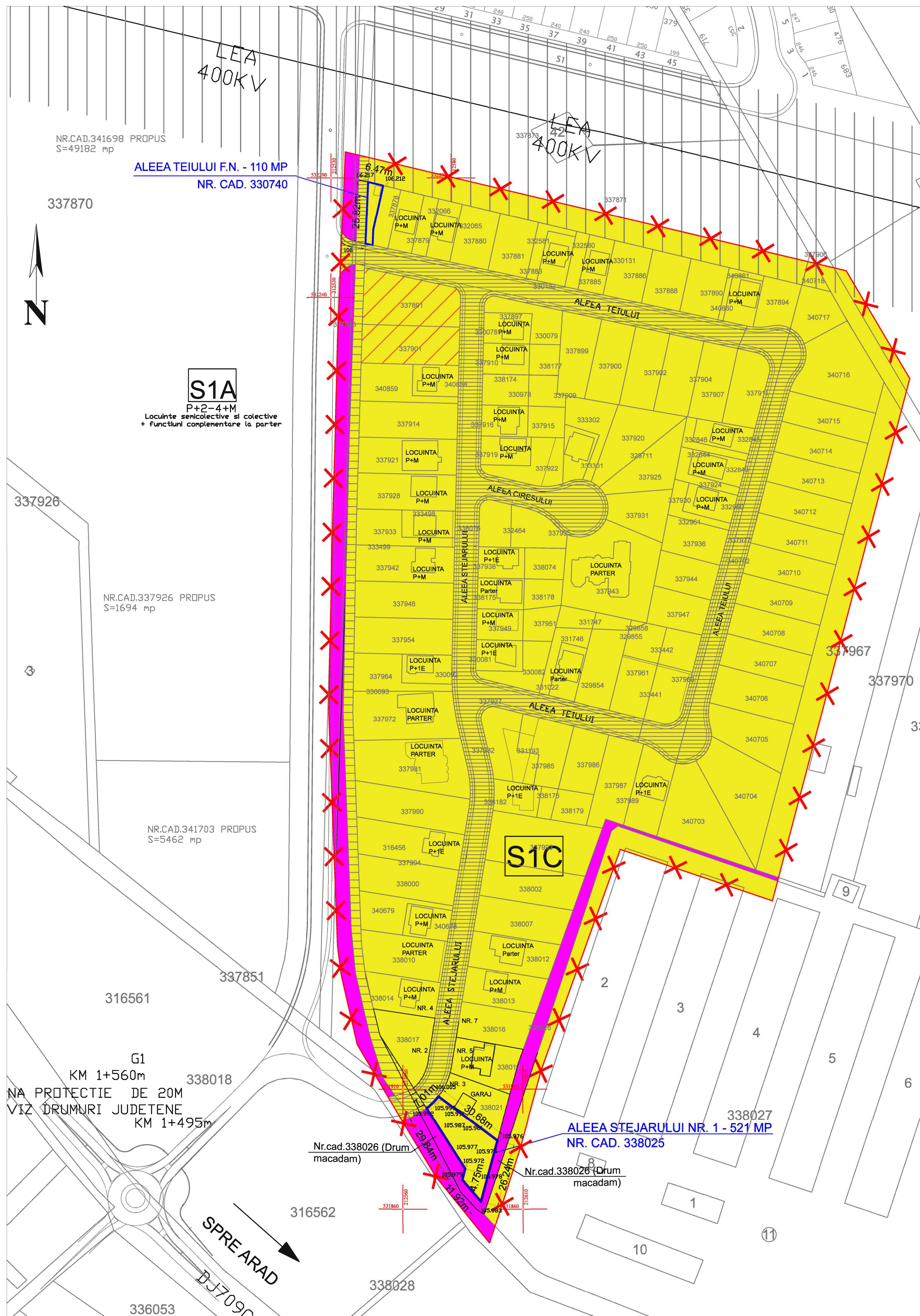
nr.cad.338025			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	531888.513	212599.363	26.244
2	531863.178	212592.515	11.916
3	531872.208	212584.740	4.747
4	531876.799	212585.947	29.841
5	531901.951	212599.899	1.899
6	531903.172	212571.943	1.204
7	531903.966	212572.221	1.148
8	531904.817	212573.024	1.487
9	531905.927	212574.013	1.289
10	531906.931	212574.822	30.684
S=521.46mp P=110.459m			

nr.cad.330740			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	532288.238	212545.445	6.468
2	532286.743	212551.738	18.888
3	532288.305	212547.641	6.509
4	532261.801	212547.378	3.044
5	532262.443	212544.402	25.816
S=109.58mp P=60.726m			

LEGENDA:

- LIMITE**
- X X X --- LIMITA ZONA STUDIATA S=6,79 HA - SUBZONA S1C DIN PUZ APROBAT
 - --- LIMITA INCINTA S = 521+109 mp = 630 mp (631 mp conf. mas.)
 - --- CLADIRI EXISTENTE
 - --- CLADIRI PROPUSE

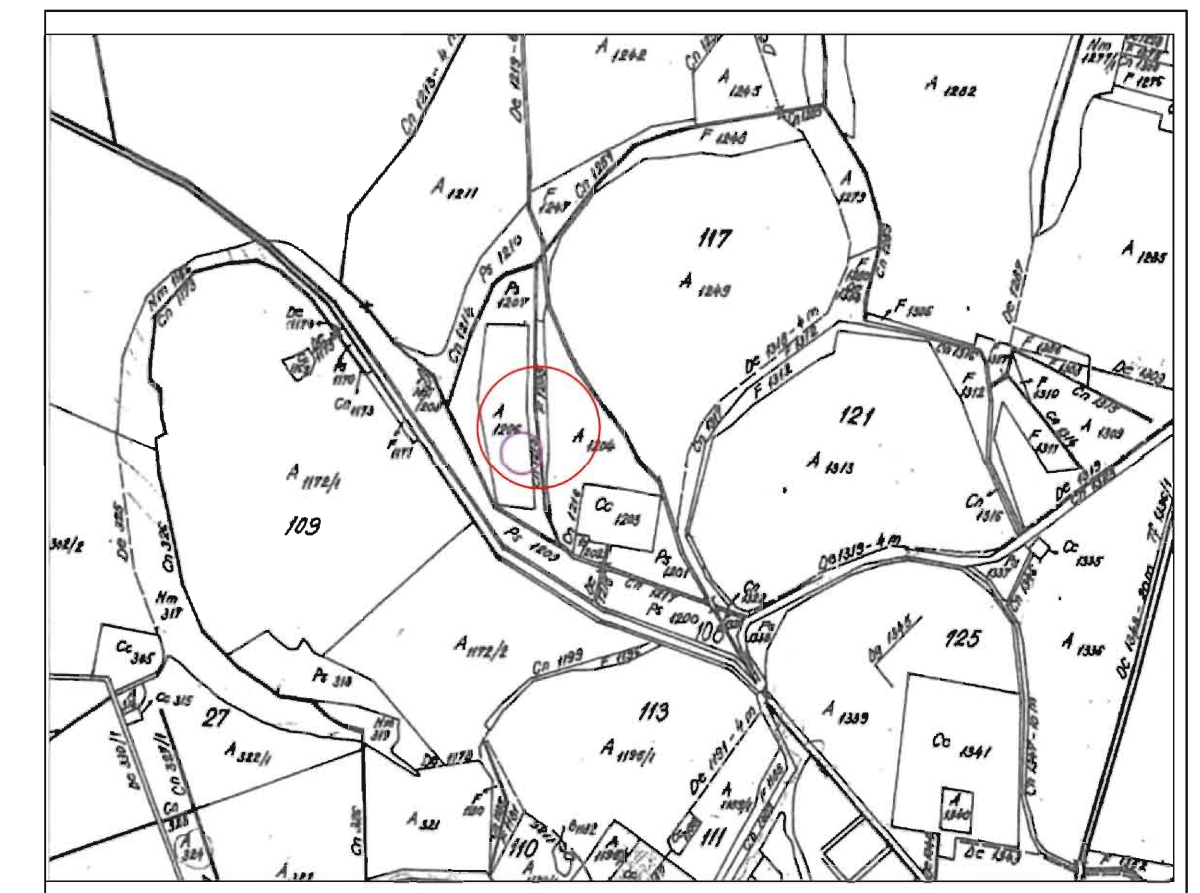
- LEGENDA OBIECTIVE**
- --- TEREN APARTINAND DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
 - --- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE
 - --- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE - INTERDICTIE DE CONTRUIRE
 - --- TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE - PROPUSE DOMENIUL PUBLIC



Plan de situatie
 Scara 1:1000

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D.				Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.		Proiect nr.	
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_853_2013, 0257_259.644, 0740_210.425				Titlu Proiect: MODIFICAREA FUNCTIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (RATOS)		18/2014	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	Faza:			
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE		1:1000	PUZ			
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE		Data:	Plansa nr.			
URBANISM	arh. Balogh Doriana		mar. 2016	06 A			
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		594x594mm	Titlu plansa: CIRCULATIA TERENURILOR			

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
 MODIFICAREA FUNCȚIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI S1C
 - "PUZ CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C
 7 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



Incadrare in zona

Scara 1:10000

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	531888.513 212599.363	26.244
2	531863.178 212592.515	11.916
3	531872.208 212584.740	4.747
4	531876.799 212585.947	29.841
5	531901.951 212569.889	1.899
6	531903.172 212571.343	1.204
7	531903.996 212572.221	1.148
8	531904.817 212573.024	1.487
9	531905.927 212574.013	1.289
10	531906.931 212574.922	30.684
S=521.46mp P=110.459m		

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	532286.238 212545.445	6.468
2	532286.743 212551.738	18.888
3	532286.305 212547.641	6.509
4	532281.801 212547.378	3.044
5	532282.443 212544.402	25.816
S=109.58mp P=60.726m		

LEGENDA:

LIMITE

- ✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA S = 6,79 HA - SUBZONA S1C DIN PUZ APROBAT
- LIMITA INCINTA S = 521+109 mp = 630 mp (631 mp conf. mas.)

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
- EDIFICABIL MAXIM
- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE
- CANAL/LUCIU DE APA
- TROTUARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- PLATFORME CAROSABILE
- CAROSABILE - DJ709C
- ZONA DE PROTECTIE LEA
- TEREN AGRICOL
- DRUM MACADAM

INCINTA STUDIATA - nr. cad. 338025 - S1C-1

	PUZ aprobat	PROBUS
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	1,20
regim de naltime propus: D+P+E, P+1+M; Inaltime cornisa max. 7,50 m, la coama max. 10,50 m;		

INCINTA STUDIATA - nr. cad. 330740 - S1C-2

	PUZ aprobat	PROBUS
P.O.T.	40,00 %	40,00 %
C.U.T.	1,20	0,5
regim de naltime propus: Parter; Inaltime cornisa max. 4,50 m, la coama max. 5,50 m;		

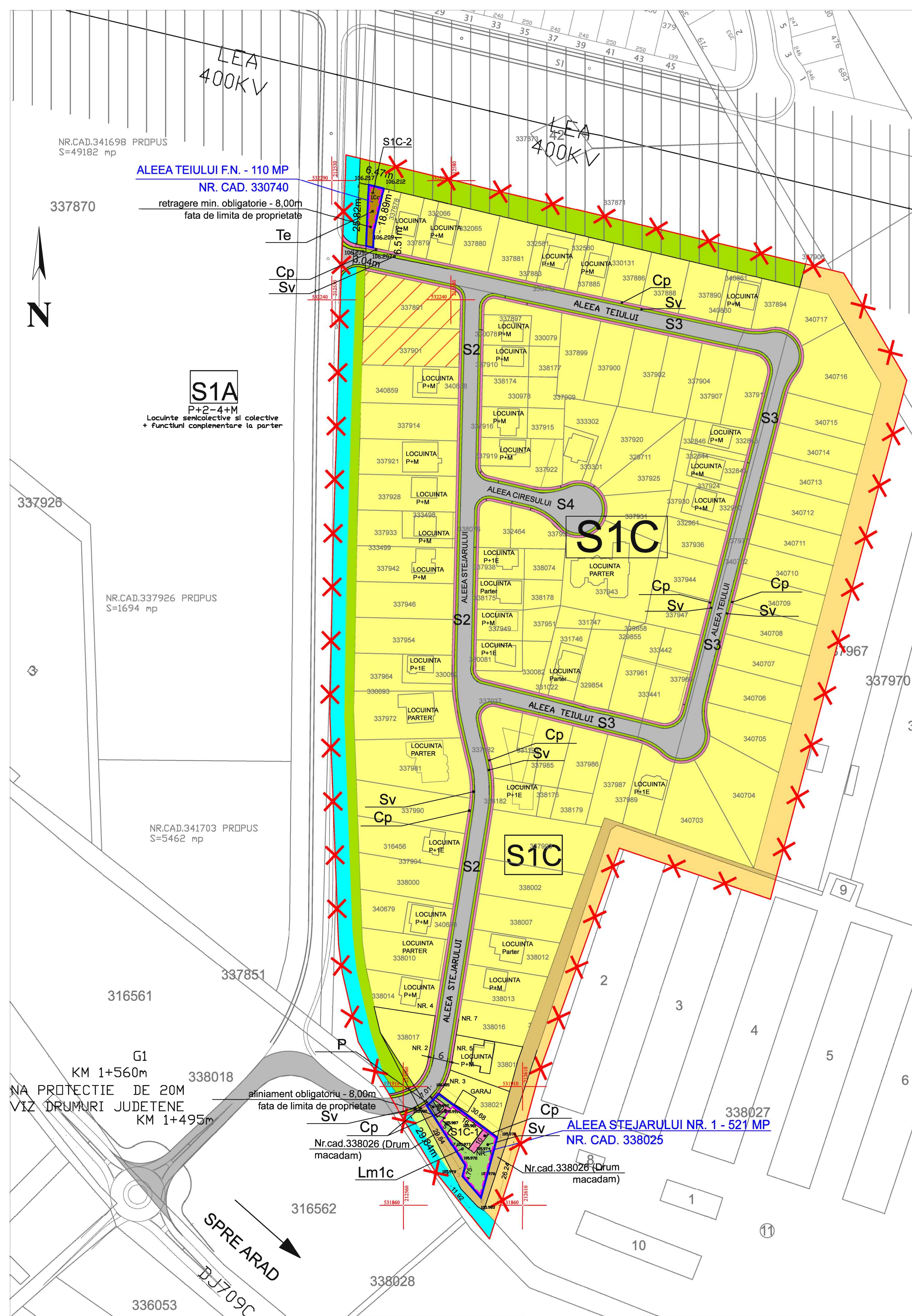
SUBZONA FUNCTIONALA :

- S1C - subzona - subzona locuinte individuale, dintre care 2 parcele cu functiuni complementare si una pentru editare
- S1C-1 - subzona - subzona locuire individuala - nr. cad. 338025 - 521 mp (Al. Stejarului nr. 1)
- S1C-2 - subzona - subzona tehnico-edilitare - nr. cad. 330740 - 110 mp (Al. Teiului F.N.)

SUBUNITATI:

- Lm1c - locuinta individuala propusa D+P+1E sau P+E+M
- Te - tehnico-edilitare - Parter
- S2, S3, S4 - strazi existente - mentinute
- Cp - circulatii pietonale
- P - parcare pe parcela proprie propusa
- Sv - spatii verzi

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. _arhitectura_design de obiect_amenajari interioare_urbanism_		Beneficiar: S.C. WESTFIELD DEVELOPMENT S.R.L.		Proiect nr. 18/2014
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31,C.U.I. RO 32073744, J2_863_2013, 0257_259.644, 0740_210.425		Titlu Proiect: MODIFICAREA FUNCȚIUNII A 2 PARCELE DIN CADRUL SUBZONEI FUNCTIONALE S1C - "PUZ REALIZARE CARTIER REZIDENTIAL ARAD, DJ 709C, KM 1+495M-2+510M (RATOSY)"		Faza: PUZ.
SEF PROIECT	arh. Ioana DOCHIE	SEMNRATURA	Scara: 1:1000	Planșa nr. 07 A
ARHITECTURA	arh. Ioana DOCHIE		Data: mar. 2016	
URBANISM	arh. Balogh Doriana		Amplasament: Mun. Arad, AL. STEJARULUI, AL. TEIULUI Extras C.F. nr. 338025, 330740 ARAD	
DESENAT	arh. Ioana DOCHIE		Titlu planșa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	



Plan de situatie
 Scara 1:1000