

Nr. 248/02.07.2020

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):

**ZONĂ REZIDENȚIALĂ, Mun. Arad, Județul Arad, Str. Rosmarin, F.N.,
conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă,**

**beneficiari: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Miorița, Constantinescu Attila,
Constantinescu Emil, Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina,
Grad Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan Georgeta Rodica, Antochi Ciprian,
Antochi Cecilia Anca**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 44906 din 02.07.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 39562 din 01.07.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 44658 din 02.07.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 12 din 01.07.2020,

Ținând seama de avizele 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 Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție **ZONĂ REZIDENȚIALĂ, Mun. Arad, Județul Arad, Str. Rosmarin, F.N., conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Miorița, Constantinescu Attila, Constantinescu Emil, Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina, Grad Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan Georgeta Rodica, Antochi Ciprian, Antochi Cecilia Anca;

2. Elaborator: B.I.A. Arh. Marinel Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect nr. 178/2019.

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, identificată prin extrasele C.F. cuprinse în Anexă.

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale, semiindividuale și locuințe colective, cu funcțiuni complementare, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. din anexă.

Pentru realizarea investiției din tema program sunt stabilite obiective-funcțiuni și prin reglementări urbanistice relații optime între acestea. Acestea sunt următoarele:

- locuințe individuale și semiindividuale
- locuințe colective
- spații verzi de aliniament, de protecție și amenajate
- spațiu verde distinct cu loc de recreație ce va deservi întreg ansamblul
- strada nou propusa
- prelungire strada Rosmarin
- pietonale, parcaje, accese
- rețele tehnico-edilitare.

2. Indici urbanistici propuși:

1) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:

Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,97 m

Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,73 m

Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,54 m

Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,20 m

Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,24 m

Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,26 m

Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13

- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,94 m
- Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,65 m
- Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 5,35 m
- Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 5,28 m
- Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,94 m
- Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 5,71 m
- Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,44 m
- Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,64 m
- Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,44 m
- Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,83 m
- Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,42 m

2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:

Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6

- P.O.T. max. propus = 60 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 5,47 m

Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7

- P.O.T. max. propus = 60 %

- C.U.T. max. propus = 2,4

- Regim de înălțime maxim = D+P+2E

- Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

-În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.

-În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325414 este propusă ca spațiu verde amenajat de incintă cu acces public de tip scuar urban.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325413 este propusă ca platformă de incintă pentru acces, circulație și parcare aferentă locuințelor colective.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325415 este propusă ca inel de circulație și acces pietonal și auto cu un singur sens de mers.

- Parcela de teren cu nr. cad. 3252416 este propusă pentru acces pietonal și auto cu dublu sens de mers în prelungirea străzii Rosmarin existentă la amplasament.

- În interiorul parcelei cu nr. cad. 306406 este propusă prelungirea străzii Rosmarin și unificarea cu accesul principal de pe parcela cu nr. cad. 325416 rezultând o singură stradă. Restul parcelei cu nr. cad. 306406 va rămâne zonă cu interdicție de construire până la inițierea unui PUZ atunci când beneficiarul va iniția o temă de proiectare.

- Toate parcelele de terenuri cu funcțiunea de circulație auto și pietonală vor fi prevăzute cu carosabil de circulație auto, trotuar pentru pietonal și spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal.

Având în vedere că o suprafață de 7.764,14 mp (33,64% din suprafața totală), conform planșei de Reglementări urbanistice, beneficiarul nu dorește să o reglementeze, pentru aceasta se va institui interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.

3. Spații verzi și plantate:

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RGU.

Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 2 mp/locuitor din suprafața totală a terenului.

-În cazul loturilor construibile, orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi amenajate și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se vor trata ca spațiu verde amenajat, spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice ca spații verzi amenajate.

-Se vor amenaja plantații de protecție, umbrire și aspect peisagistic în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice.

-Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți conform Codului Civil.

-Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Zonă spații verzi amenajate de aliniament: min. 1,62% din suprafața totală.

Zonă spații verzi amenajate: min. 4,59% din suprafața totală.

4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

5. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F.-urile menționate cuprinse în anexă, inclusiv pentru străzile nou create. Se va nota în extrasele C.F. pentru străzile nou create, dreptul de servitute și cotă parte din suprafața drumului.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

6. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

7. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale izolate sau cuplate, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Amplasarea față de drumuri publice:

1) Terenurile reglementate se situează la o distanță de 54,70 m față de drumurile publice din intravilanul Municipiului Arad, respectiv față de strada Rosmarin și strada Lungă. Reglementările urbanistice din PUZ prevăd o prelungire a străzii Rosmarin până la parcelele cu construcții de locuințe și un inel de circulație cu sens unic în interiorul zonei reglementate. Aceste căi de comunicații propuse vor deveni, având din punct de vedere juridic servitute de trecere înscrisă în cartea funciară, drumuri publice de interes local al zonei rezidențiale propuse.

2) În interiorul acestor drumuri de acces și circulație publice propuse se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială, de gaze naturale și rețelele de electricitate și telecomunicații necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.

3) Autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe individuale și semiindividuale se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor propuse, delimitate conform legii și a prezentului regulament – 2,00 m retragere a construcțiilor față de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

4) Parcelele destinate pentru locuințele colective sunt poziționate astfel încât să beneficieze de zone cu parcare și acces privat în sistem semipublic. Față de aceste zone autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe colective se va face prin respectarea următoarelor retrageri: 0,00 m retragere la aliniament și 6,00 m retragere în lateral.

5) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

6) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

7) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în cazul locuințelor colective, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Amplasarea față de aliniament:

Clădirile destinate pentru locuințele individuale și semiindividuale vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 2,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

Clădirile destinate pentru locuințele colective vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 0,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală).

NOTĂ:

Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniamentul indicat în documentul grafic sau retras față de acesta.

Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpantă ale unor construcții existente, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor destinate pentru construcții de locuințe se va face respectând condițiile următoare:

- Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită este de 2,00 m. În cazul clădirilor cuplate, distanța minimă impusă dintre fațada laterală și limita proprietății este de 3,00 m pentru accesul carosabil, conform Codului Civil.

- Retragerile laterale minime pentru parcelele P1, P4, P5, P8, P9, P12, P13, P17 acolo unde vecinătatea limitei laterale a parcelei respective este domeniul public, retragerea față de aliniamentul stradal min. 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale, față de limitele laterale pentru celelalte cazuri unde nu există excepții de la regula se vor respecta prevederile Codului Civil.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din spatele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din fața lotului - frontul stradal sunt de minim 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din spatele și lateralele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din fața lotului - frontul stradal sunt de minim 0,00 m.

- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate laterală, este conform prevederilor codului civil (minim 0,60 m, cu excepția situațiilor când există acceptul legalizat al proprietarului).

Se vor respecta zonele de protecție: pentru Canalul Mureșel – 2,50 m de la marginea taluzului și pentru rețeaua electrică LEA 0,4 Kv – 1,00 m din ax.

Circulația:

Amplasamentul studiat are asigurat accesul carosabil și pietonal din strada Rosmarin situată în cartierul Cadaș. Prezenta documentație prevede prelungirea acesteia până la terenul propus pentru reglementări urbanistice. Traficul rutier este normal, fiind îndeosebi o stradă cu circulație fără intensitate mare, utilizată doar pentru circulația și accesul la proprietățile din cartierul rezidențial Cadaș.

Accesul la terenurile reglementate se va face prin prelungirea străzii Rosmarin. Aceasta prelungire este prevăzută a fi până la marginea albiei canalului Mureșul Mort. În continuare pentru asigurarea accesului la parcelele propuse cu locuințe individuale/semiindividuale și cu locuințe colective este propus un inel de circulație și acces cu sens unic.

Prospectul stradal al străzii principale propusă în prelungirea străzii Rosmarin va avea următoarele caracteristici: carosabil cu dublu sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Deci rezultă un prospect stradal de 12 m.

Soluția de acces la incinta propusă pentru reglementare prevede această stradă (continuarea străzii Rosmarin) având o lungime de 54,70 m de la strada Rosmarin până la incinta propusă și o lățime carosabilă de 8 m. Prelungirea străzii continuă și în interiorul incintei încă 124,82 m, rezultând o lungime totală a străzii propuse de 54,70 m + 124,82 m = 179,52 m.

Prospectul stradal al străzii secundare, propus ca un inel de circulație în incintă va avea următoarele caracteristici: carosabil cu un singur sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Spațiile verzi de aliniament și trotuarele pietonale vor fi prevăzute de-o parte și de alta a carosabilului. Deci rezultă un prospect stradal de 8 m.

În interiorul incintei terenului prevăzut pentru locuințe colective se va amenaja o platformă destinată pentru acces, circulații în interiorul incintei și parcări autovehicule. Platforma din incintă va fi utilizată atât auto cat și pietonal și va fi prevăzută cu o intrare și o ieșire în conformitate cu sensul de mers propus.

Parcaje

a. Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

b. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RGU, în funcție de funcțiunea care se desfășoară pe lot.

c. În sensul prezentului regulament (RLU) se respectă anexa 5 la Regulamentul de Urbanism cu privire la asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințe colective, unifamiliale și semicolective, după cum urmează:

-Platformele aferente locuințelor colective deserveșc clădirile din incintă și sunt utilizate ca accese, circulații auto și pietonale și parcaje autoturisme.

-Pentru locuințele colective se asigură 65 parcaje pentru autoturism, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

-Pentru locuințele individuale obligatoriu minim un loc de parcare /lot și semiindividuale, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

d. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se

vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).

e. Suprafețele de staționare necesare pe spațiile publice vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

Utilități: Echiparea tehnico-edilatară (rețele existente în zonă): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii cuprinși în Anexă și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

SECRETAR

Cod:PMA-S4-01

Suprafața aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, astfel:

- 01.C.F. nr. 325394 – Arad, 1.319 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 02.C.F. nr. 325395 – Arad, 389 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 03.C.F. nr. 325396 – Arad, 417 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 04.C.F. nr. 325397 – Arad, 445 mp, proprietari Antochi Ciprian și Antochi Cecilia Anca,
- 05.C.F. nr. 325398 – Arad, 474 mp, proprietar Moldovan Georgeta Rodica,
- 06.C.F. nr. 325399 – Arad, 400 mp, proprietari Grad Gheorghe și Grad Simona Alina,
- 07.C.F. nr. 325400 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 08.C.F. nr. 325401 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 09.C.F. nr. 325402 – Arad, 397 mp, proprietar Boar Alina,
- 10.C.F. nr. 325403 – Arad, 397 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 11.C.F. nr. 325404 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 12.C.F. nr. 325405 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 13.C.F. nr. 325406 – Arad, 400 mp, proprietari Plavea Remus și Plavea Daniela Alexandra,
- 14.C.F. nr. 325407 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 15.C.F. nr. 325408 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 16.C.F. nr. 325409 – Arad, 406 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 17.C.F. nr. 325410 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 18.C.F. nr. 325411 – Arad, 602 mp, proprietar Constantinescu Emil,
- 19.C.F. nr. 325412 – Arad, 1.378 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 20.C.F. nr. 325413 – Arad, 1.861 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 21.C.F. nr. 325414 – Arad, 1.060 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 22.C.F. nr. 325415 – Arad, 1.486 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 23.C.F. nr. 325416 – Arad, 751 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 24.C.F. nr. 306406 – Arad, 8.090 mp, proprietari Astalos Horia Radu și Astalos Ioana Maria.

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **ZONĂ REZIDENȚIALĂ, Mun. Arad, Județul Arad, Str. Rosmarin, F.N., conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă**

1. Beneficiari: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Miorița, Constantinescu Attila, Constantinescu Emil,
Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina, Grad Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan

Georgeta Rodica, Antochi Ciprian, Antochi Cecilia Anca;

2. Elaborator: B.I.A. Arh. Marinel Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect an 2019;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, identificată prin extrasele C.F. cuprinse în Anexă.

Având în vedere:

- cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22051/23/03.2020, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 30672/07.05.2020 și nr. 39562/15.06.2020, de către Suciu Radu Gheorghe, reprezentant al beneficiarilor menționați mai sus,

- raportul de specialitate nr...../....., întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr...../....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 379 din 07 martie 2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale, semiindividuale și locuințe colective, cu funcțiuni complementare, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. din anexă.

Pentru realizarea investiției din tema program sunt stabilite obiective-funcțiuni și prin reglementări urbanistice relații optime între acestea. Acestea sunt următoarele:

-locuințe individuale și semiindividuale

-locuințe colective

-spații verzi de aliniament, de protecție și amenajate

-spațiu verde distinct cu loc de recreație ce va deservi întreg ansamblul

-strada nou propusa

-prelungire strada Rosmarin

-pietonale, parcaje, accese

-rețele tehnico-edilitare.

2. Indici urbanistici propuși:

- 1) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:
- Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,97 m
- Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,73 m
- Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,54 m
- Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,20 m
- Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,24 m
- Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,26 m
- Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,94 m
- Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,65 m
- Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 5,35 m
- Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 5,28 m
- Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,94 m
- Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 5,71 m
- Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,44 m
- Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,64 m
- Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,44 m
- Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,83 m
- Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 0,8
 - Regim de înălțime maxim = D+P
 - Înălțimea maximă admisă = 4,42 m
- 2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:
- Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6
- P.O.T. max. propus = 60 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 5,47 m
- Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7
- P.O.T. max. propus = 60 %
 - C.U.T. max. propus = 2,4
 - Regim de înălțime maxim = D+P+2E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

-În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.

-În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325414 este propusă ca spațiu verde amenajat de incintă cu acces public de tip scuar urban.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325413 este propusă ca platformă de incintă pentru acces, circulație și parcare aferentă locuințelor colective.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325415 este propusă ca inel de circulație și acces pietonal și auto cu un singur sens de mers.

- Parcela de teren cu nr. cad. 3252416 este propusă pentru acces pietonal și auto cu dublu sens de mers în prelungirea străzii Rosmarin existentă la amplasament.

- În interiorul parcelei cu nr. cad. 306406 este propusă prelungirea străzii Rosmarin și unificarea cu accesul principal de pe parcela cu nr. cad. 325416 rezultând o singură stradă. Restul parcelei cu nr. cad. 306406 va rămâne zonă cu interdicție de construire până la inițierea unui PUZ atunci când beneficiarul va iniția o temă de proiectare.

- Toate parcelele de terenuri cu funcțiunea de circulație auto și pietonală vor fi prevăzute cu carosabil de circulație auto, trotuar pentru pietonal și spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal.

Având în vedere că o suprafață de 7.764,14 mp (33,64% din suprafața totală), conform planșei de Reglementări urbanistice, beneficiarul nu dorește să o reglementeze, pentru aceasta se va institui interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.

3. Spații verzi și plantate:

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RGU.

Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 2 mp/locuitor din suprafața totală a terenului.

-În cazul loturilor construibile, orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi amenajate și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se vor trata ca spațiu verde amenajat, spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice ca spații verzi amenajate.

-Se vor amenaja plantații de protecție, umbrire și aspect peisagistic în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice.

-Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți conform Codului Civil.

-Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Zonă spații verzi amenajate de aliniament: min. 1,62% din suprafața totală.

Zonă spații verzi amenajate: min. 4,59% din suprafața totală.

4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiela investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

5. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F.-urile cuprinse în anexă, inclusiv pentru străzile nou create. Se va nota în extrasele C.F. pentru străzile nou create, dreptul de servitute și cotă parte din suprafața drumului.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

6. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

7. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale izolate sau cuplate, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Amplasarea față de drumuri publice:

- 1) Terenurile reglementate se situează la o distanță de 54,70 m față de drumurile publice din intravilanul Municipiului Arad, respectiv față de strada Rosmarin și strada Lungă. Reglementările urbanistice din PUZ prevăd o prelungire a străzii Rosmarin până la parcelele cu construcții de locuințe și un inel de circulație cu sens unic în interiorul zonei reglementate. Aceste căi de comunicații propuse vor deveni, având din punct de vedere juridic servitute de trecere înscrisă în cartea funciară, drumuri publice de interes local al zonei rezidențiale propuse.
- 2) În interiorul acestor drumuri de acces și circulație publice propuse se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială, de gaze naturale și rețelele de electricitate și telecomunicații necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.
- 3) Autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe individuale și semiindividuale se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor propuse, delimitate conform legii și a prezentului regulament – 2,00 m retragere a construcțiilor față de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.
- 4) Parcelele destinate pentru locuințele colective sunt poziționate astfel încât să beneficieze de zone cu parcare și acces privat în sistem semipublic. Față de aceste zone autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe colective se va face prin respectarea următoarelor retrageri: 0,00 m retragere la aliniament și 6,00 m retragere în lateral.
- 5) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.
- 6) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).
- 7) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în cazul locuințelor colective, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Amplasarea față de aliniament:

Clădirile destinate pentru locuințele individuale și semiindividuale vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 2,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

Clădirile destinate pentru locuințele colective vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 0,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală).

NOTĂ:

Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniamentul indicat în documentul grafic sau retras față de acesta.

Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpantă ale unor construcții existente, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor destinate pentru construcții de locuințe se va face respectând condițiile următoare:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită este de 2,00 m. În cazul clădirilor cuplate, distanța minimă impusă dintre fațada laterală și limita proprietății este de 3,00 m pentru accesul carosabil, conform Codului Civil.

- Retragerile laterale minime pentru parcelele P1, P4, P5, P8, P9, P12, P13, P17 acolo unde vecinătatea limitei laterale a parcelei respective este domeniul public, retragerea față de aliniamentul stradal min. 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale, față de limitele laterale pentru celelalte cazuri unde nu există excepții de la regula se vor respecta prevederile Codului Civil.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din spatele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din fața lotului - frontul stradal sunt de minim 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din spatele și lateralele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din fața lotului - frontul stradal sunt de minim 0,00 m.

- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate laterală, este conform prevederilor codului civil (minim 0,60 m, cu excepția situațiilor când există acceptul legalizat al proprietarului).

Se vor respecta zonele de protecție: pentru Canalul Mureșel – 2,50 m de la marginea taluzului și pentru rețeaua electrică LEA 0,4 Kv – 1,00 m din ax.

Circulația:

Amplasamentul studiat are asigurat accesul carosabil și pietonal din strada Rosmarin situată în cartierul Cadaș. Prezenta documentație prevede prelungirea acesteia până la terenul propus pentru reglementări urbanistice. Traficul rutier este normal, fiind îndeosebi o stradă cu circulație fără intensitate mare, utilizată doar pentru circulația și accesul la proprietățile din cartierul rezidențial Cadaș.

Accesul la terenurile reglementate se va face prin prelungirea străzii Rosmarin. Aceasta prelungire este prevăzută a fi până la marginea albă canalului Mureșul Mort. În continuare pentru asigurarea accesului la parcelele propuse cu locuințe individuale/semiindividuale și cu locuințe colective este propus un inel de circulație și acces cu sens unic.

Prospectul stradal al străzii principale propusă în prelungirea străzii Rosmarin va avea următoarele caracteristici: carosabil cu dublu sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Deci rezultă un prospect stradal de 12 m.

Soluția de acces la incinta propusă pentru reglementare prevede această stradă (continuarea străzii Rosmarin) având o lungime de 54,70 m de la strada Rosmarin până la incinta propusă și o lățime carosabilă de 8 m. Prelungirea străzii continuă și în interiorul incintei încă 124,82 m, rezultând o lungime totală a străzii propuse de 54,70 m + 124,82 m = 179,52 m.

Prospectul stradal al străzii secundare, propus ca un inel de circulație în incintă va avea următoarele caracteristici: carosabil cu un singur sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Spațiile verzi de aliniament și trotuarele pietonale vor fi prevăzute de-o parte și de alta a carosabilului. Deci rezultă un prospect stradal de 8 m.

În interiorul incintei terenului prevăzut pentru locuințe colective se va amenaja o platformă destinată pentru acces, circulații în interiorul incintei și parcări autovehicule.

Platforma din incintă va fi utilizată atât auto cat și pietonal și va fi prevăzută cu o intrare și o ieșire în conformitate cu sensul de mers propus.

Parcaje

- a. Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- b. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RGU, în funcție de funcțiunea care se desfășoară pe lot.
- c. In sensul prezentului regulament (RLU) se respectă anexa 5 la Regulamentul de Urbanism cu privire la asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințe colective, unifamiliale și semicolective, după cum urmează:
 - Platformele aferente locuințelor colective deserveșc clădirile din incintă și sunt utilizate ca accese, circulații auto și pietonale și parcaje autoturisme.
 - Pentru locuințele colective se asigură 65 parcaje pentru autoturism, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.
 - Pentru locuințele individuale obligatoriu minim un loc de parcare /lot și semiindividuale, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.
- d. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).
- e. Suprafețele de staționare necesare pe spațiile publice vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară (rețele existente în zonă): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

Suprafața aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, astfel:

- 01.C.F. nr. 325394 – Arad, 1.319 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 02.C.F. nr. 325395 – Arad, 389 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 03.C.F. nr. 325396 – Arad, 417 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 04.C.F. nr. 325397 – Arad, 445 mp, proprietari Antochi Ciprian și Antochi Cecilia Anca,
- 05.C.F. nr. 325398 – Arad, 474 mp, proprietar Moldovan Georgeta Rodica,
- 06.C.F. nr. 325399 – Arad, 400 mp, proprietari Grad Gheorghe și Grad Simona Alina,
- 07.C.F. nr. 325400 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 08.C.F. nr. 325401 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 09.C.F. nr. 325402 – Arad, 397 mp, proprietar Boar Alina,
- 10.C.F. nr. 325403 – Arad, 397 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 11.C.F. nr. 325404 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 12.C.F. nr. 325405 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 13.C.F. nr. 325406 – Arad, 400 mp, proprietari Plavea Remus și Plavea Daniela Alexandra,
- 14.C.F. nr. 325407 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 15.C.F. nr. 325408 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 16.C.F. nr. 325409 – Arad, 406 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 17.C.F. nr. 325410 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 18.C.F. nr. 325411 – Arad, 602 mp, proprietar Constantinescu Emil,
- 19.C.F. nr. 325412 – Arad, 1.378 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 20.C.F. nr. 325413 – Arad, 1.861 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 21.C.F. nr. 325414 – Arad, 1.060 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 22.C.F. nr. 325415 – Arad, 1.486 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 23.C.F. nr. 325416 – Arad, 751 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 24.C.F. nr. 306406 – Arad, 8.090 mp, proprietari Astalos Horia Radu și Astalos Ioana Maria.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 44658 din 02.07.2020

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
ZONĂ REZIDENŢIALĂ, Mun. Arad, Judeţul Arad, Str. Rosmarin, F.N.,
conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă

Beneficiari: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Mioriţa, Constantinescu Attila, Constantinescu Emil, Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina, Grad Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan Georgeta Rodica, Antochi Ciprian, Antochi Cecilia Anca;

Elaborator: B.I.A. Arh. Marinel Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect an 2019;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilanul Municipiului Arad, în zona Cartierului Cadaş-Silvaş şi Canalul Mureşel (Mureşul Mort), în UTR 13-14, conform PUG Arad.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, identificată prin extrasele C.F. cuprinse în Anexă.

Situaţia existentă

Parcelele au fost reglementate prin documentaţia de urbanism aprobată prin Hotărârea nr. 41 din 28 februarie 2011 privind aprobarea Planului Urbanist de Zonă „Zonă rezidenţială”, Arad, Str. Rosmarin FN, beneficiari Suci Radu Gheorghe şi Suci Lucia, proiect nr. 46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL.

Funcţiunea principală aprobată: zonă locuinţe individuale şi colective.

Indicii de ocupare a terenului:

POT total propus –20,68 %

POT mediu/lot locuinţe individuale P+1=25,00 %

POT/lot locuinţe colective P+2 =51,58%

POT max admis =50%

CUT =0.42 CUT/lot locuinţe individuale P+1=0.50

CUT/lot locuinţe colective P+2 =1,54

Suprafaţa identificată prin extrasele C.F. cuprinse în anexă, are următoarele vecinătăţi:

-la vest: proprietate privată – teren viran în intravilan, conform extras C.F. nr. 335237 - Arad;

-la nord: teren domeniu public – stradă;

-la sud: Canalul Mureşel (Mureşul Mort);

-la est: teren proprietate privată, conform extras C.F. nr. 325416 - Arad.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelelor cu extrasele C.F. cuprinse în anexă, în zonă locuinţe individuale, semiindividuale şi locuinţe colective, cu funcţiuni complementare.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă locuinţe individuale, semiindividuale şi locuinţe colective, cu funcţiuni complementare, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. din anexă.

Pentru realizarea investiţiei din tema program sunt stabilite obiective-funcţiuni şi prin reglementări urbanistice relaţii optime între acestea. Acestea sunt următoarele:

-locuinţe individuale şi semiindividuale

-locuinţe colective

-spaţii verzi de aliniament, de protecţie şi amenajate

- spațiu verde distinct cu loc de recreație ce va deservi întreg ansamblul
- stradă nou propusă
- prelungire strada Rosmarin
- pietonale, parcaje, accese
- rețele tehnico-edilitare.

2. Indici urbanistici propuși:

1)Parcelle (loturi) destinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:

Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,97 m

Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,73 m

Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,54 m

Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,20 m

Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,24 m

Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,26 m

Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 10,94 m

Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 10,65 m
- Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,35 m
- Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,28 m
- Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,94 m
- Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,71 m
- Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m
- Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,64 m
- Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m
- Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,83 m
- Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5
- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 4,42 m

2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:

Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6

- P.O.T. max. propus = 60 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 5,47 m

Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7

- P.O.T. max. propus = 60 %

- C.U.T. max. propus = 2,4

- Regim de înălțime maxim = D+P+2E

- Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

-În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.

-În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325414 este propusă ca spațiu verde amenajat de incintă cu acces public de tip scuar urban.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325413 este propusă ca platformă de incintă pentru acces, circulație și parcare aferentă locuințelor colective.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325415 este propusă ca inel de circulație și acces pietonal și auto cu un singur sens de mers.

- Parcela de teren cu nr. cad. 3252416 este propusă pentru acces pietonal și auto cu dublu sens de mers în prelungirea străzii Rosmarin existentă la amplasament.

- În interiorul parcelei cu nr. cad. 306406 este propusă prelungirea străzii Rosmarin și unificarea cu accesul principal de pe parcela cu nr. cad. 325416 rezultând o singură stradă. Restul parcelei cu nr. cad. 306406 va rămâne zonă cu interdicție de construire până la inițierea unui PUZ atunci când beneficiarul va iniția o temă de proiectare.

- Toate parcelele de terenuri cu funcțiunea de circulație auto și pietonală vor fi prevăzute cu carosabil de circulație auto, trotuar pentru pietonal și spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal.

Având în vedere că o suprafață de 7.764,14 mp (33,64% din suprafața totală), conform planșei de Reglementări urbanistice, beneficiarul nu dorește să o reglementeze, pentru aceasta se va institui interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.

3. Spații verzi și plantate:

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RGU.

Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 2 mp/locuitor din suprafața totală a terenului.

-În cazul loturilor construibile, orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi amenajate și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se vor trata ca spațiu verde amenajat, spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice ca spații verzi amenajate.

-Se vor amenaja plantații de protecție, umbrire și aspect peisagistic în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice.

-Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți conform Codului Civil.

-Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Zonă spații verzi amenajate de aliniament: min. 1,62% din suprafața totală.

Zonă spații verzi amenajate: min. 4,59% din suprafața totală.

4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

5. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F.-urile cuprinse în anexă, inclusiv pentru străzile nou create. Se va nota în extrasele C.F. pentru străzile nou create, dreptul de servitute și cotă parte din suprafața drumului.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

6. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

7. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale izolate sau cuplate, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Amplasarea față de drumuri publice:

1) Terenurile reglementate se situează la o distanță de 54,70 m față de drumurile publice din intravilanul Municipiului Arad, respectiv față de strada Rosmarin și strada Lungă. Reglementările urbanistice din PUZ prevăd o prelungire a străzii Rosmarin până la parcelele cu construcții de locuințe și un inel de circulație cu sens unic în interiorul zonei reglementate. Aceste căi de comunicații propuse vor deveni, având din punct de vedere juridic servitute de trecere înscrisă în cartea funciară, drumuri publice de interes local al zonei rezidențiale propuse.

2) În interiorul acestor drumuri de acces și circulație publice propuse se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială, de gaze naturale și rețelele de electricitate și telecomunicații necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.

3) Autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe individuale și semiindividuale se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor propuse, delimitate conform legii și a prezentului regulament – 2,00 m retragere a construcțiilor față de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

4) Parcelele destinate pentru locuințele colective sunt poziționate astfel încât să beneficieze de zone cu parcare și acces privat în sistem semipublic. Față de aceste zone autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe colective se va face prin respectarea următoarelor retrageri: 0,00 m retragere la aliniament și 6,00 m retragere în lateral.

5) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

6) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

7) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în cazul locuințelor colective, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Amplasarea față de aliniament:

Clădirile destinate pentru locuințele individuale și semiindividuale vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 2,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

Clădirile destinate pentru locuințele colective vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 0,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală).

NOTĂ:

Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniamentul indicat în documentul grafic sau retras față de acesta.

Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpantă ale unor construcții existente, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor destinate pentru construcții de locuințe se va face respectând condițiile următoare:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită este de 2,00 m. În cazul clădirilor cuplate, distanța minimă impusă dintre fațada laterală și limita proprietății este de 3,00 m pentru accesul carosabil, conform Codului Civil.

- Retragerile laterale minime pentru parcelele P1, P4, P5, P8, P9, P12, P13, P17 acolo unde vecinătatea limitei laterale a parcelei respective este domeniul public, retragerea față de aliniamentul stradal min. 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale, față de limitele laterale pentru celelalte cazuri unde nu există excepții de la regulă se vor respecta prevederile Codului Civil.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din spatele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din față lotului - frontul stradal sunt de minim 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din spatele și lateralele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din față lotului - frontul stradal sunt de minim 0,00 m.

- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate laterală, este conform prevederilor codului civil (minim 0,60 m, cu excepția situațiilor când exista acceptul legalizat al proprietarului).

Se vor respecta zonele de protecție: pentru Canalul Mureșel – 2,50 m de la marginea taluzului și pentru rețeaua electrică LEA 0,4 Kv – 1,00 m din ax.

Circulația:

Amplasamentul studiat are asigurat accesul carosabil și pietonal din strada Rosmarin situată în cartierul Cadaș. Prezenta documentație prevede prelungirea acesteia până la terenul propus pentru reglementări urbanistice. Traficul rutier este normal, fiind îndeosebi o stradă cu circulație fără intensitate mare, utilizată doar pentru circulația și accesul la proprietățile din cartierul rezidențial Cadaș.

Accesul la terenurile reglementate se va face prin prelungirea străzii Rosmarin. Această prelungire este prevăzută a fi până la marginea albă canalului Mureșul Mort. În continuare pentru asigurarea accesului la parcelele propuse cu locuințe individuale/semiindividuale și cu locuințe colective este propus un inel de circulație și acces cu sens unic.

Prospectul stradal al străzii principale propusă în prelungirea străzii Rosmarin va avea următoarele caracteristici: carosabil cu dublu sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Deci rezultă un prospect stradal de 12 m.

Soluția de acces la incinta propusă pentru reglementare prevede această stradă (continuarea străzii Rosmarin) având o lungime de 54,70 m de la strada Rosmarin până la incinta propusă și o lățime carosabilă de 8 m. Prelungirea străzii continuă și în interiorul incintei încă 124,82 m, rezultând o lungime totală a străzii propuse de 54,70 m + 124,82 m = 179,52 m.

Prospectul stradal al străzii secundare, propus ca un inel de circulație în incintă va avea următoarele caracteristici: carosabil cu un singur sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Spațiile verzi de aliniament și trotuarele pietonale vor fi prevăzute de-o parte și de alta a carosabilului. Deci rezultă un prospect stradal de 8 m.

În interiorul incintei terenului prevăzut pentru locuințe colective se va amenaja o platformă destinată pentru acces, circulații în interiorul incintei și parcări autovehicule. Platforma din incintă va fi utilizată atât auto cât și pietonal și va fi prevăzută cu o intrare și o ieșire în conformitate cu sensul de mers propus.

Parcaje

a. Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

b. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RGU, în funcție de funcțiunea care se desfășoară pe lot.

c. În sensul prezentului regulament (RLU) se respectă anexa 5 la Regulamentul de Urbanism cu privire la asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințe colective, unifamiliale și semicolective, după cum urmează:

-Platformele aferente locuințelor colective deserveșc clădirile din incintă și sunt utilizate ca accese, circulații auto și pietonale și parcaje autoturisme.

-Pentru locuințele colective se asigură 65 parcaje pentru autoturism, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

-Pentru locuințele individuale obligatoriu minim un loc de parcare /lot și semiindividuale, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

d. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).

e. Suprafețele de staționare necesare pe spațiile publice vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

Utilități: Echiparea tehnico-edilătară (rețele existente în zonă): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 379 din 7 martie 2019, 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	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	266357637/27.05.2019	07.03.2021
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12836/12.07.2019	-

3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	919/19/SU-AR/16.05.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1416/19/SU-AR/16.05.2019	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	465/15.05.2019	-
6	A.N.I.F.	93/26.05.2020	26.05.2021
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	9425/24.05.2019	-
8	Telekom Romania Communications S.A.	136/02.06.2020	-
9	O.C.P.I. Arad	PV recepție 2043/2019	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1713/133/02.03.2020	02.03.2021
11	Delgaz Grid S.A.	25/23.05.2019	01.02.2021
12	RDS-RCS	188/16.05.2019	07.03.2021

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.05.2020 și s-a emis Avizul tehnic nr. din

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

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDIC

Suprafața aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, astfel:

- 01.C.F. nr. 325394 – Arad, 1.319 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 02.C.F. nr. 325395 – Arad, 389 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 03.C.F. nr. 325396 – Arad, 417 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 04.C.F. nr. 325397 – Arad, 445 mp, proprietari Antochi Ciprian și Antochi Cecilia Anca,
- 05.C.F. nr. 325398 – Arad, 474 mp, proprietar Moldovan Georgeta Rodica,
- 06.C.F. nr. 325399 – Arad, 400 mp, proprietari Grad Gheorghe și Grad Simona Alina,
- 07.C.F. nr. 325400 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 08.C.F. nr. 325401 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 09.C.F. nr. 325402 – Arad, 397 mp, proprietar Boar Alina,
- 10.C.F. nr. 325403 – Arad, 397 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 11.C.F. nr. 325404 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 12.C.F. nr. 325405 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 13.C.F. nr. 325406 – Arad, 400 mp, proprietari Plavea Remus și Plavea Daniela Alexandra,
- 14.C.F. nr. 325407 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 15.C.F. nr. 325408 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 16.C.F. nr. 325409 – Arad, 406 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 17.C.F. nr. 325410 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 18.C.F. nr. 325411 – Arad, 602 mp, proprietar Constantinescu Emil,
- 19.C.F. nr. 325412 – Arad, 1.378 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 20.C.F. nr. 325413 – Arad, 1.861 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 21.C.F. nr. 325414 – Arad, 1.060 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 22.C.F. nr. 325415 – Arad, 1.486 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 23.C.F. nr. 325416 – Arad, 751 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 24.C.F. nr. 306406 – Arad, 8.090 mp, proprietari Astalos Horia Radu și Astalos Ioana Maria.

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Suciu Radu Gheorghe, reprezentant al beneficiarilor menționați mai jos, cu domiciliul în mun. Arad, Cartier Micălaca, bl. 325, sc. B, parter, ap. 6, jud. Arad, înregistrată cu nr. 22051/23/03.2020, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 30672/07.05.2020 și nr. 39562/15.06.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
ZONĂ REZIDENȚIALĂ, Mun. Arad, Județul Arad, Str. Rosmarin, F.N.,
conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă,
beneficiari: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Miorița, Constantinescu Attila,
Constantinescu Emil, Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina, Grad
Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan Georgeta Rodica, Antochi Ciprian, Antochi
Cecilia Anca

Inițiator: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Miorița, Constantinescu Attila, Constantinescu Emil, Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina, Grad Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan Georgeta Rodica, Antochi Ciprian, Antochi Cecilia Anca

Proiectant: B.I.A. Arh. Marinel Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore,

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect an 2019

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

- la vest: proprietate privată – teren viran în intravilan, conform extras C.F. nr. 335237 - Arad;
- la nord: teren domeniu public – stradă;
- la sud: Canalul Mureșel (Mureșul Mort);
- la est: teren proprietate privată, conform extras C.F. nr. 325416 - Arad.

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

Parcelele au fost reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea nr. 41 din 28 februarie 2011 privind aprobarea Planului Urbanist de Zonă „Zonă rezidențială”, Arad, Str. Rosmarin FN, beneficiari Suciu Radu Gheorghe și Suciu Lucia, proiect nr. 46/2009, elaborat de SC MS CAD SRL.

Funcțiunea principală aprobată: zonă locuințe individuale și colective.

Indicii de ocupare a terenului:

POT total propus –20,68 %

POT mediu/lot locuințe individuale P+1=25,00 %

POT/lot locuințe colective P+2 =51,58%

POT max admis =50%

CUT =0.42 CUT/lot locuințe individuale P+1=0.50

CUT/lot locuințe colective P+2 =1,54

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

- UTR. nr. 13-14, zonă rezidențială;

-Funcțiunea principală: zonă locuințe individuale, semiindividuale și locuințe colective, cu funcțiuni complementare, pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. din anexă.

Pentru realizarea investiției din tema program sunt stabilite obiective-funcțiuni și prin reglementări urbanistice relații optime între acestea. Acestea sunt următoarele:

- locuințe individuale și semiindividuale
- locuințe colective
- spații verzi de aliniament, de protecție și amenajate
- spațiu verde distinct cu loc de recreație ce va deservi întreg ansamblul
- strada nou propusa
- prelungire strada Rosmarin
- pietonale, parcaje, accese
- rețele tehnico-edilitare.

Indici urbanistici propuși:

- 1)Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:
- Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,97 m
- Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,73 m
- Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,54 m
- Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,20 m
- Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,24 m
- Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 11,26 m
- Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,94 m
- Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12
- P.O.T. max. propus = 40 %
 - C.U.T. max. propus = 1,2
 - Regim de înălțime maxim = P+1E
 - Înălțimea maximă admisă = 10,65 m

Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,35 m

Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,28 m

Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,94 m

Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,71 m

Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,64 m

Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,83 m

Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,42 m

2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:

Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 5,47 m

Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 2,4

- Regim de înălțime maxim = D+P+2E

- Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

-În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.

-În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325414 este propusă ca spațiu verde amenajat de incintă cu acces public de tip scuar urban.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325413 este propusă ca platformă de incintă pentru acces, circulație și parcare aferentă locuințelor colective.

- Parcela de teren cu nr. cad. 325415 este propusă ca inel de circulație și acces pietonal și auto cu un singur sens de mers.

- Parcela de teren cu nr. cad. 3252416 este propusă pentru acces pietonal și auto cu dublu sens de mers în prelungirea străzii Rosmarin existentă la amplasament.

- În interiorul parcelei cu nr. cad. 306406 este propusă prelungirea străzii Rosmarin și unificarea cu accesul principal de pe parcela cu nr. cad. 325416 rezultând o singură stradă. Restul parcelei cu nr. cad. 306406 va rămâne zonă cu interdicție de construire până la inițierea unui PUZ atunci când beneficiarul va iniția o temă de proiectare.

- Toate parcelele de terenuri cu funcțiunea de circulație auto și pietonală vor fi prevăzute cu carosabil de circulație auto, trotuar pentru pietonal și spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal.

Având în vedere că o suprafață de 7.764,14 mp (33,64% din suprafața totală), conform planșei de Reglementări urbanistice, beneficiarul nu dorește să o reglementeze, pentru aceasta se va institui interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.

3. Spații verzi și plantate:

-Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RGU.

Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 2 mp/locuitor din suprafața totală a terenului.

-În cazul loturilor construibile, orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi amenajate și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se vor trata ca spațiu verde amenajat, spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice ca spații verzi amenajate.

-Se vor amenaja plantații de protecție, umbrire și aspect peisagistic în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice.

-Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2,0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți conform Codului Civil.

-Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Zonă spații verzi amenajate de aliniament: min. 1,62% din suprafața totală.

Zonă spații verzi amenajate: min. 4,59% din suprafața totală.

4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

5. Înaintea autorizării, parcelele vor avea forma și suprafața prevăzute în documentația de urbanism, obținute în urma unificării și reparcelării parcelelor inițiale înscrise în C.F.-urile cuprinse în anexă, inclusiv pentru străzile nou create. Se va nota în extrasele C.F. pentru străzile nou create, dreptul de servitute și cotă parte din suprafața drumului.

Se admite ca după aprobarea P.U.Z., parcelele, în situația în care se dorește, să poată fi unificate sau parcelate cu condiția ca toate celelalte reglementări ale P.U.Z.-ului să fie respectate (P.O.T, C.U.T., retrageri față de aliniament, față de limitele posterioare și laterale, regim de înălțime, înălțime maximă la cornișă și coamă, funcțiuni admise ale zonei).

6. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

7. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe individuale izolate sau cuplate, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Amplasarea față de drumuri publice:

1) Terenurile reglementate se situează la o distanță de 54,70 m față de drumurile publice din intravilanul Municipiului Arad, respectiv față de strada Rosmarin și strada Lungă. Reglementările urbanistice din PUZ prevăd o prelungire a străzii Rosmarin până la parcelele cu construcții de locuințe și un inel de circulație cu sens unic în interiorul zonei reglementate. Aceste căi de comunicații propuse vor deveni, având din punct de vedere juridic servitute de trecere înscrisă în cartea funciară, drumuri publice de interes local al zonei rezidențiale propuse.

2) În interiorul acestor drumuri de acces și circulație publice propuse se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială, de gaze naturale și rețelele de electricitate și telecomunicații necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.

3) Autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe individuale și semiindividuale se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor propuse, delimitate conform legii și a prezentului regulament – 2,00 m retragere a construcțiilor față de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

4) Parcelele destinate pentru locuințele colective sunt poziționate astfel încât să beneficieze de zone cu parcare și acces privat în sistem semipublic. Față de aceste zone autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe colective se va face prin respectarea următoarelor retrageri: 0,00 m retragere la aliniament și 6,00 m retragere în lateral.

5) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

6) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

7) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în cazul locuințelor colective, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Amplasarea față de aliniament:

Clădirile destinate pentru locuințele individuale și semiindividuale vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 2,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

Clădirile destinate pentru locuințele colective vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 0,00 m de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală).

NOTĂ:

Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniamentul indicat în documentul grafic sau retras față de acesta.

Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpantă ale unor construcții existente, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite.

Amplasarea în interiorul parcelei:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor destinate pentru construcții de locuințe se va face respectând condițiile următoare:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită este de 2,00 m. În cazul clădirilor cuplate, distanța minimă impusă dintre fațada laterală și limita proprietății este de 3,00 m pentru accesul carosabil, conform Codului Civil.

- Retragerile laterale minime pentru parcelele P1, P4, P5, P8, P9, P12, P13, P17 acolo unde vecinătatea limitei laterale a parcelei respective este domeniul public, retragerea față de aliniamentul stradal min. 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale, față de limitele laterale pentru celelalte cazuri unde nu există excepții de la regulă se vor respecta prevederile Codului Civil.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din spatele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din fața lotului - frontul stradal sunt de minim 2,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din spatele și lateralele lotului sunt de minim 6,00 m.

- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din fața lotului - frontul stradal sunt de minim 0,00 m.

- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate laterală, este conform prevederilor codului civil (minim 0,60 m, cu excepția situațiilor când exista acceptul legalizat al proprietarului).

Se vor respecta zonele de protecție: pentru Canalul Mureșel – 2,50 m de la marginea taluzului și pentru rețeaua electrică LEA 0,4 Kv – 1,00 m din ax.

Circulația:

Amplasamentul studiat are asigurat accesul carosabil și pietonal din strada Rosmarin situată în cartierul Cadaș. Prezenta documentație prevede prelungirea acesteia până la terenul propus pentru reglementări urbanistice. Traficul rutier este normal, fiind îndeosebi o stradă cu circulație fără intensitate mare, utilizată doar pentru circulația și accesul la proprietățile din cartierul rezidențial Cadaș.

Accesul la terenurile reglementate se va face prin prelungirea străzii Rosmarin. Această prelungire este prevăzută a fi până la marginea albiei canalului Mureșul Mort. În continuare pentru asigurarea accesului la parcelele propuse cu locuințe individuale/semiindividuale și cu locuințe colective este propus un inel de circulație și acces cu sens unic.

Prospectul stradal al străzii principale propusă în prelungirea străzii Rosmarin va avea următoarele caracteristici: carosabil cu dublu sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Deci rezultă un prospect stradal de 12 m.

Soluția de acces la incinta propusă pentru reglementare prevede această stradă (continuarea străzii Rosmarin) având o lungime de 54,70 m de la strada Rosmarin până la incinta propusă și o lățime carosabilă de 8 m. Prelungirea străzii continuă și în interiorul incintei încă 124,82 m, rezultând o lungime totală a străzii propuse de 54,70 m + 124,82 m = 179,52 m.

Prospectul stradal al străzii secundare, propus ca un inel de circulație în incintă va avea următoarele caracteristici: carosabil cu un singur sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal în lungul carosabilului de 1,20 m. Spațiile verzi de aliniament și trotuarele pietonale vor fi prevăzute de-o parte și de alta a carosabilului. Deci rezultă un prospect stradal de 8 m.

În interiorul incintei terenului prevăzut pentru locuințe colective se va amenaja o platformă destinată pentru acces, circulații în interiorul incintei și parcări autovehicule. Platforma din incintă va fi utilizată atât auto cat și pietonal și va fi prevăzută cu o intrare și o ieșire în conformitate cu sensul de mers propus.

Parcaje

a. Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

b. Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RGU, în funcție de funcțiunea care se desfășoară pe lot.

c. În sensul prezentului regulament (RLU) se respectă anexa 5 la Regulamentul de Urbanism cu privire la asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințe colective, unifamiliale și semicolective, după cum urmează:

-Platformele aferente locuințelor colective deserveșc clădirile din incintă și sunt utilizate ca accese, circulații auto și pietonale și parcaje autoturisme.

-Pentru locuințele colective se asigură 65 parcaje pentru autoturism, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

-Pentru locuințele individuale obligatoriu minim un loc de parcare /lot și semiindividuale, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

d. Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).

e. Suprafețele de staționare necesare pe spațiile publice vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară (rețele existente în zonă): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 12.05.2020 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 379 din 07.03.2019, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/verif/2ex/LF/SD

Suprafața aferentă incintei reglementate prin prezentul P.U.Z. este de 23.078 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan, astfel:

- 01.C.F. nr. 325394 – Arad, 1.319 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 02.C.F. nr. 325395 – Arad, 389 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 03.C.F. nr. 325396 – Arad, 417 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 04.C.F. nr. 325397 – Arad, 445 mp, proprietari Antochi Ciprian și Antochi Cecilia Anca,
- 05.C.F. nr. 325398 – Arad, 474 mp, proprietar Moldovan Georgeta Rodica,
- 06.C.F. nr. 325399 – Arad, 400 mp, proprietari Grad Gheorghe și Grad Simona Alina,
- 07.C.F. nr. 325400 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 08.C.F. nr. 325401 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 09.C.F. nr. 325402 – Arad, 397 mp, proprietar Boar Alina,
- 10.C.F. nr. 325403 – Arad, 397 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 11.C.F. nr. 325404 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 12.C.F. nr. 325405 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 13.C.F. nr. 325406 – Arad, 400 mp, proprietari Plavea Remus și Plavea Daniela Alexandra,
- 14.C.F. nr. 325407 – Arad, 400 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 15.C.F. nr. 325408 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 16.C.F. nr. 325409 – Arad, 406 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 17.C.F. nr. 325410 – Arad, 403 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 18.C.F. nr. 325411 – Arad, 602 mp, proprietar Constantinescu Emil,
- 19.C.F. nr. 325412 – Arad, 1.378 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 20.C.F. nr. 325413 – Arad, 1.861 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 21.C.F. nr. 325414 – Arad, 1.060 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 22.C.F. nr. 325415 – Arad, 1.486 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 23.C.F. nr. 325416 – Arad, 751 mp, proprietari Constantinescu Attila și Constantinescu Emil,
- 24.C.F. nr. 306406 – Arad, 8.090 mp, proprietari Astalos Horia Radu și Astalos Ioana Maria.

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent ZONĂ REZIDENȚIALĂ,

Mun. Arad, Județul Arad, Str. Rosmarin, F.N., conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă, beneficiari: Astalos Horia Radu, Astalos Ioana Miorița, Constantinescu Attila, Constantinescu Emil, Plavea Remus, Plavea Daniela Alexandra, Boar Alina, Grad Gheorghe, Grad Simona Alina, Moldovan Georgeta Rodica, Antochi Ciprian, Antochi Cecilia Anca

Inițiatorul documentației – Suciu Radu Gheorghe, reprezentant al beneficiarilor menționați mai sus

Amplasament – Mun. Arad, Județul Arad, Str. Rosmarin, F.N., conform extraselor C.F. cuprinse în Anexă,

Proiectant – B.I.A. Arh. Marinel Alexandru Grigore, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Marinel Alexandru Grigore, proiect an 2019

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

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

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

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

- Prin adresa nr. 21334/29.03.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada **10.04.2019-19.04.2019**, referitor la **documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.**
- **S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.**
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la **Ord. 2701/2010**, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 10.04.2019 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 04.04.2019.

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

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

- Prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 59090/29.07.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;
- S-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 14.08.2019.
- Anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 14.08.2019 pe panouri rezistente la intemperii, amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru,
- Publicul a fost invitat să consulte **documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente** până în data de **28.08.2019** și să transmită observații, recomandări în scris la registratura **Primăriei Municipiului Arad**,

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

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

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 7 scrisori de notificare proprietarilor parcelelor învecinate identificate cu CF nr.335284, CF 335237, CF 306406, CF 335255 Arad, Direcția Patrimoniu privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, conform listei cu proprietari depusă la dosar, proprietarii imobilelor învecinate identificate cu CF nr.335284, CF 335237, CF 306406, CF 335255 Arad, Direcția Patrimoniu.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL PRIVIND INTOCMIRE P.U.Z.

Cuprins :

1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. EVOLUȚIA ZONEI
 - 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULAȚIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI
 - 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE
 - 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
4. CONCLUZII MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

Întocmit:

arh.urb. **MARINEL ALEXANDRU**

MEMORIU DE PREZENTARE PRIVIND INTOCMIRE P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- *Denumirea lucrării* : Zona rezidentiala
- *Amplasament* : RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, nr. FN
- *Beneficiari* :
CONSTANTINESCU ATTILA
CONSTANTINESCU EMIL
ANTOCHI CIPRIAN
ANTOCHI CECILIA ANCA
BOAR ALINA
GRAD SIMONA ALINA
GRAD GHEORGHE
MOLDOVAN GEORGETA RODICA
ASTALOȘ HORIA RADU
ASTALOȘ IOANA MIORIȚA
- *Proiectant general*: B.I.A. – ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE
310250 Arad, str. Gutuilor nr. 14, jud. Arad
aut. OAR AR 35/2007 CIF 21329465
Arh. Alexandru Grigore MARINEL (șef de proiect)
- *Subproiectanți, colaboratori*: S.C. Atelier A S.R.L., P.F. RUS CRISTINEL
- *Data elaborării P.U.Z.*: 07/03/2019

1.2 Obiectul lucrării

- ***Solicitari ale temei program***

Prezenta documentatie de urbanism s-a intocmit la comanda lui SUCIU RADU-GHEORGHE, in vederea realizarii unei zone rezidentiale (REACTUALIZARE P.U.Z. H.C.L.M.A. NR. 41 DIN 28.02.2011)

Terenul studiat este amplasat în RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN. Beneficiarul dorește ca prin tema proiectului sa construiasca o zona rezidentială cuprinzând platforme betonate pentru parcare, strada nou propusa, respectiv creerea unor spatii verzi amenajate de incinta, de protectie, de aliniament, locuri de recreatie si un spatiu verde distinct ce va deservi intreg ansamblul de locuinte colective (blocuri) si individuale (case).

Prezenta documentație este întocmită în vederea reglementării condițiilor urbanistice în baza cărora se va emite autorizația de construire pentru edificarea construcțiilor mai sus menționate, după cum urmează :

- locuinte individuale și semiindividuale
- locuinte colective
- spații verzi de aliniament, de protectie si amenajate
- spatiu verde distinct cu loc de recreatie ce va deservi intreg ansamblul
- strada nou propusa
- pietonale, parcaje, accese

– tehnico- edilitare

Se vor analiza :

- Asigurarea accesului principal in proprietatea din limita de studiu
- Asigurarea de spatii verzi de protectie si amenajate
- Echiparea tehnico-edilitară prin prelungirea rețelilor publice de gaz, de electricitate cu iluminat public si de telefonie, apa, bransamentele fiind lasate in seama proprietarului;
- Modul de utilizare al terenului si relația cu vecinătățile

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată**

Terenul studiat este în suprafață de **23.078** mp și cuprinde proprietăți private, aparținând beneficiarilor prezentei documentatii.

Conform Certificat de urbanism eliberat de Primaria Municipiului Arad și extrase de carte funciară aferente proprietăților:

- **Regimul juridic al terenului:** *TERENURI PROPRIETATE PRIVATA PERSOANE FIZICE*
- **Regimul economic al terenului:**
FOLOSINTA ACTUALA: teren curti-constructii in intravilan
FOLOSINTA PROPUSA : Zona rezidentiala.
- **Regimul tehnic al terenului :** se va stabili prin P.U.Z.

Programul de dezvoltare a localității are prevăzut prin P.U.G. pentru zona studiată funcțiuni compatibile cu cele ale intenției de dezvoltare a beneficiarului, dar prevede interdicție de construire până la elaborare documentație P.U.Z.

În P.U.G. - Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991, UTR 13-14, nu sunt prevăzute reglementări care să vizeze terenul studiat.

1.3 Surse de documentare

S-au folosit ca surse de documentare următoarele:

- **P.U.G. - Arad** aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991, UTR 13-14.
- **RIDICAREA TOPOGRAFICA- CADASTRU** edilitar și imobiliar pentru zona în studiu și terenuri adiacente - pus la dispozitie de catre unul din beneficiari, SUCIU RADU-GHEORGHE
- **STUDIU GEOTEHNIC** – pus la dispozitie de catre SUCIU RADU-GHEORGHE
- Rezultatele colaborării – PRIN AVIZELE si ACORDURILE emise de factorii interesați în teritoriu (în baza documentațiilor de cereri de avize întocmite de către proiectantul general)

Prezenta documentație s-a întocmit în baza Certificatului de Urbanism NR. 379 DIN 07.03.2019 emis de Primaria Municipiului Arad.

Baza legislativă a documentației PUZ :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări 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 nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.
- Legea apelor nr. 107/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea legii nr. 213/1998.

- HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată în 2002 și modificată prin HGR 273/2011 și HGR 490/2011.
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- 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.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.
- În aplicarea prezentului PUZ se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul studiat se situează în proximitatea nordică a cartierului Cadaș din Municipiul Arad și se întinde de la marginea nordică actuală a acestuia până la albia canalului denumit Mureșul Mort. Cartierul Cadaș ocupă un teritoriu situat la marginea vestică a Municipiului Arad, face parte din intravilanul acestuia și s-a constituit de-a lungul timpului ca zonă rezidențială predominantă cuprinzând locuințe unifamiliale sub formă de curți cu construcții și locuințe colective sub formă de blocuri de locuit cu apartamente.

Pe partea cealaltă a canalului Mureșul Mort, un teritoriu situat la nord de terenul studiat a avut o dezvoltare de tip industrial, servicii și un centru de gospodărire comunală, respectiv Stația de Epurare Arad. Actualmente zona funcționează ca atare.

La vest de incinta studiată intravilanul este delimitat de autostrada A1 construită relativ recent. După aceasta urmează un teritoriu situat în extravilan cu terenuri agricole.

Potențialul de dezvoltare al zonei studiate este valorificat de direcția amintită anterior și anume preluarea funcțiunii predominante rezidențiale și extinderea acesteia până la limita albiei canalului Mureșul care pare că se prezintă ca limită geografică și administrativă a cartierului Cadaș.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul studiat se situează în proximitatea nordică a cartierului Cadaș din Municipiul Arad într-un teritoriu care este adiacent UTR 13-14 din P.U.G. - Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991 și este delimitat major la sud de cartierul Cadaș și la nord de albia canalului Mureșul Mort. Cartierul Cadaș ocupă un teritoriu situat la marginea vestică a Municipiului Arad. Vecinătăți majore ale cartierului Cadaș enumerăm cartierele Confecții, Șega și Bujac.

Conform datelor din teren acesta este delimitat de:

- La Nord - teren domeniu public - strada
- La Est – teren proprietate privată, C.F. nr. 325416
- La Sud – Canalul Muresel (Mureșul Mort)
- La Vest – proprietate privată și este teren viran în intravilan, conform extras CF nr. 335237 Arad.

Un alt reper important este strada Rosmarin situată în cartierul Cadaș. Prin intermediul acesteia se face accesul la terenul studiat și este propusă prin prezenta documentație pentru prelungire și acces principal la teren.

Distanțe față de zone de protecție importante existente:

- Distanța față de Aeroportul Internațional Arad: amplasamentul studiat face parte din zona II de servitute aeronautică civilă, la 386,80 m nord față de axa pistei 09-27 și la 846,10 m est de pragul 27 al pistei.
- Distanța față de zona protejată Lunca Mureșului (pădurea Ceala) în linie dreaptă aeriană: 1,2 Km
- Distanța față de Cetatea Aradului în linie dreaptă aeriană : 3,3 Km
- Distanța față de zona rezidențială cea mai apropiată a municipiului Arad, cartierul Cadaș, în linie dreaptă : 0

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul pe care urmează să realizeze investiția este situat într-o zonă care nu face parte din rețeaua de zone naturale protejate. Zona este constituită din terenuri virane neamenajate, neîngrijite nedezvoltate.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități care să necesite măsuri specifice de integrare. Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele :

- terenul plat
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor grupuri de tufișuri crescute spontan pe terenurile necultivate
- absența riscurilor naturale
 - cutremure
 - inundații
 - alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin canalul Mureșul Mort, situat la Sud de terenul studiat, în imediata vecinătate.
- Nu s-a intervenit în morfologia terenului.
- Nu prezintă particularități ce pot interveni în organizarea urbanistică (din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale).
- Suprafața terenului nu este sistematizată vertical, dar permite integrarea conceptelor urbanistice de refacere a fiziologiei în zona studiată, în tesutul adiacent, permitându-se o sistematizare verticală a terenului cu intervenții uzuale, minore din acest punct de vedere.
- Cota medie de nivel este 107.70 N.M.N.

În acest context, cadrul natural se definește prin următoarele:

- Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul localității Arad, județului Arad a unui climat temperat-continental moderat cu influențe oceanice.

- Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 grade C, cu abateri maxime de 2 grade C în plus sau în minus de la un an la altul. Temperatura medie a lunii celei mai reci – ianuarie- sunt de 1,1 grade C la Arad, iar temperatura medie a lunii celei mai calde – iulie- ating 21,4 grade C.

- Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad. Efectele fenomenului de sera, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/ora și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

- Regimul eolian : indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector sud-est (13,7%) și sud (13%), urmate de cele din nord (12,4 %) , nord-vest (10,7 %) și sud-vest (10%). Vitezele medii anuale, variază între 2,6 și 4,3 m/s.

- Topoclimatul regiunii de câmpie se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui : 2100 ore/an, din care 1500 ore se realizează în semestrul cald; cea mai mare cantitate de radiație globală 115 kcal/cm² din care 100 kcal/cm² numai în semestrul cald al anului. Umezeala aerului este în ianuarie de 88% iar în iulie mai mică de 64%. Primul îngheț se produce la finele lunii octombrie. Intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

Datele din Studiul Geotehnic întocmit de S.C. Atelier A S.R.L., au fost preluate și introduse în prezenta documentație după cum urmează :

INTRODUCERE

1.1. *Prezentul studiu geotehnic face obiectul cercetării terenului de fundare la: ZONA REZIDENTIALĂ, STR. ROSMARIN, FN, conform CF-uri anexate*

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

1.3. Conform ordinului Nr=1216, Normativ privind exigentele si metodele cercetarilor geotehnice a terenurilor de fundare- Indicativ NP-074/2002, amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui factor de risc geotehnic redus, vecinatatile sunt fara riscuri.

DATE GENERALE

2.1. Amplasamentul cercetat se gaseste in localitatea: Arad, pe strada Rosmarin FN.

2.2. Geomorfologic, terenul este plan, avand stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situate pe terasa superioara a raului Mures.

2.3. Geologic, amplasamentul cercetat se incadreaza in estul depresiunii Panonice, depresiune ce a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin de virsta hercinica, peste care stau transgresiv si discordant formatiunile panoniene si cuaternare de natura sedimentara. Cuaternarul are o grosime de cca. 250m si este alcatuit din formatiuni fluviatile si lacustre de virsta pleistocena si holocena in care predomina argilele si nisipurile depuse in alternante, prezentind o stratificatie, in suprafata de natura incrucisata, tipica conurilor de dejectie a marilor riuri.

Insăși orașul Arad este asezat pe conul de dejectie a râului Mureș care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de strate de argile si prafuri argiloase.

2.4. Hidrogeologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad iar alternanta de strate permeabile (pafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite accensiunea apei subterane in functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

2.5. Conform micronizarii seismice dupa Codul de Proiectare seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure avand M_r (perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani) dupa P100-1/2006, localitatii Arad ii corespund: $a_g=0,16$ si $T_c=0,7$ sec.

2.6. Adâncimea de îngheț se situează în conformitate cu STAS 6054/77 la 0,80 m de nivel teren actual.

STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE GEOTEHNICE ALE STRATURILOR

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situatie cu amplasamentului lucrarilor de teren, anexat prezentului studiu.

Forajul F1, umplutura are adancimea de 1.00m, dupa care pana la adancimea de 3.60m s-a interceptat un complex nisipos cafeniu galbui plastic consistent, iar pana in baza forajului s-a interceptat un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu galbui saturat de indesare medie.

APA SUBTERANA

A fost interceptata la adancimea de 2,80m in forajul efectuat (luna august 2009).

Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona precum si de variatia nivelului raului Mures.

Se prevede un regim maxim ascensional al apei subterane pana la adancimea de 1,60m fata de nivel teren.

CONCLUZII SI RECOMANDARI

Stratificatia terenului de pe amplasament a fost aratata la capitolul 3 si este redata amanuntit la finele prezentului studiu pe fisa de forajului.

Din analiza rezultatelor obtinute cu lucrarile de cercetare ale terenului de fundare se desprind urmatoarele aspecte importante:

Casele se vor funda la adancimea de 1.20m

Presiunea conventionala se va lua in calcul pentru D_f indicat si $b=1,00m$, este: $P_{conv}=230kPa$.

Inaintea turnarii betonului, terenul de fundare de pe amplasament, va fi avizat de catre geotehnician.

2.4. Circulația

Amplasamentul studiat are asigurat accesul carosabil și pietonal din strada Rosmarin situată în cartierul Cadaș. Prezenta documentație prevede prelungirea acesteia până la terenul propus pentru reglementări urbanistice.

Traficul rutier este normal, fiind îndeosebi o stradă cu circulație fără intensitate mare, utilizată doar pentru circulația și accesul la proprietățile din cartierul rezidențial Cadaș.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, parcelele de teren pentru care se realizează documentația, conform cărților funciare, au folosința de teren curți-construcții în intravilan.

Pe aceste parcele de teren nu există construcții.

În imediata proximitate a laturii de Nord, se află o cale de comunicație terestră - domeniul public pentru circulația și accesul la proprietățile de la marginea nordică a cartierului.

În imediata proximitate a laturii de Vest, terenul vecin este teren viran - fără utilizare - în intravilan.

În imediata proximitate a laturii de Est, terenul vecin are folosința de curți-construcții în intravilan și este parcelat.

În imediata proximitate a laturii de Sud, se află canalul Mureșul Mort - domeniul public.

Terenul nu este traversat de trasee edilitare. Pe teren nu există utilități.

Traseele edilitare sunt amplasate paralel cu strada situată la nord de amplasament și strada Rosmarin, pe domeniul public. Acestea cuprind următoarele: apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, electrică de joasă tensiune.

În zona studiată nu există disfuncționalități. Funcțiunile din zonă sunt compatibile cu cele atribuite pentru acest teritoriu adiacent UTR 13-14 din P.U.G. - Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pe str. Podului și pe str. Rosmarinului există rețele de apă potabilă prin care se asigură alimentarea cu apă a gospodăriilor existente în zona studiată. Aceste rețele de apă aparțin sistemului public de distribuție al apei potabile din Municipiului Arad, pentru care serviciile de exploatare și întreținere sunt asigurate de către operatorul licențiat S.C. COMPANIA DE APA ARAD S.A.

2.6.2. Canalizare menajera și pluvială

În zona studiată există în prezent rețele publice de canalizare menajera, apele uzate menajere evacuate din gospodăriile amplasate pe str. Podului și Rosmarinului sunt colectate în canalizarea existentă.

Pentru preluarea apelor pluviale descărcate de pe suprafețele drumurilor existente în zona studiată se utilizează în prezent canalele de colectare de tip deschis adiacente drumului cât și Canalul Mureșel existent la sudul proprietății pe care s-a propus realizarea locuințelor.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică, comunicații

Pe str. Podului și pe str. Rosmarinului există rețele electrice de distribuție de 0,4kV care deservește în prezent consumatorii de energie electrică de tip casnic existenți pe aceste străzi.

Pe str. Podului și pe str. Rosmarinului există rețele de telecomunicație (telefonie, internet) care deservește în prezent consumatorii de tip casnic existenți pe aceste străzi.

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pe str. Podului există rețeaua de gaze naturale presiune redusă care face parte din sistemul de distribuție gaze naturale al Municipiului Arad. Acest sistem este întreținut și exploatat de către operatorul de distribuție gaze naturale autorizat în Arad, Delgaz.

3.6.4. Alimentare cu energie termică

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru fiecare locuinta familiala, respectiv pentru fiecare apartament din blocurile de locuinte propuse se va prevedea cate o centrala termica, cu tiraj fortat, pe gaze naturale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere.

3.6.5. Gospodărie comunală

In cadrul localitatii exista serviciul public de salubritate- colectare gunoarie menajere arondat Mun. Arad, la deponeul ecologic. Baza este sortarea si reciclarea. Proprietarul va dispune de serviciul de colectare a gunoiului prin contract. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120l. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane: plastic, hartie, sticla, vegetale. Se va asigura o platforma pentru gunoi.

2.7. Probleme de mediu

În conformitate cu Ordinul comun MAPPM (nr. 214/RT/1999) și MLPAT (16/NN 1999) și ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

Aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu sunt :

- relația cadrul natural - cadrul construit*
- evidența riscurilor naturale și antropice*
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul de căi de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă*
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție dacă este cazul.*
- Evidențierea potentialului balnear și turistic – după caz*

Analiza situației existente, pe toate aceste nivele, a fost făcută la punctele anterioare, când s-au evidențiat disfuncționalitățile pe fiecare palier de analiză, cu completarea că în zonă nu sunt valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție.

2.8. Opțiuni ale populației

Fiind vorba de o inițiativă privată cu caracter și impact local va produce efecte reduse asupra desfășurării vieții publice. Nu au existat reacții față de această inițiativă în intervalul de timp în care s-a parcurs etapa de informare a populației prevăzută de Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2011.

Administrația locală, prin intermediul Avizului de oportunitate și-a exprimat opinia favorabilă pe care o are față de inițiativa beneficiarului. Valorificarea superioară a terenului va aduce încasări suplimentare la bugetul local.

Punctul de vedere al elaboratorului este că investiția pe care beneficiarul dorește să o inițieze poate fi realizată fără a produce disfuncții față de vecinătăți, urmând pe de altă parte să contribuie la fructificarea unui capital deja investit prin achiziția terenului. Funcțiunea pe care beneficiarul dorește să o inițieze este compatibilă cu cele atribuite pentru acest teritoriu adiacent UTR 13-14 din P.U.G. - Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu Studiul de oportunitate s-a realizat și un studiu geotehnic și un studiu topografic. Conform acestora, nu există restricții legate de condițiile de fundare, stratificația explorată punând în evidență faptul că sub stratul de umplutură, gros de 0,80 m se află pământuri pe care se pot executa lucrări de fundații. Apa freatică nu va avea, conform aceluiași studiu, un nivel mai ridicat decât – 2,20 m față de cota terenului natural.

În zona studiată nu există disfuncționalități. Funcțiunile din zonă și cele pe cale de inițiere ale beneficiarului pe parcela de teren studiată sunt compatibile cu cele atribuite pentru acest teritoriu adiacent UTR 13-14 din P.U.G. - Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991, prevede pentru teritoriul aflat în UTR 13-14, adiacent amplasamentului studiat funcțiuni de tipul zonă rezidențială cu locuințe tip individual și colective. Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu sunt prevăzute operațiuni de interes public.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.).

Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției.

Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

3.4. Modernizarea circulației

În prezent accesul la teren se face direct din strada Rosmarin. Nu există reglementări ale municipalității de modificare / modernizare ale prospectului drumului. Pentru prezentul PUZ configurația actuală se va lua ca atare.

Drumul existent (strada Rosmarin) nu se va lărgi, prezenta documentație nu prevede reglementări în afara limitelor PUZ. Nu sunt necesare lărgiri ale drumului existent.

Accesul la terenurile reglementate se va face prin prelungirea străzii Rozmarin. Aceasta prelungire este prevăzută a fi până la marginea albiei canalului Mureșul Mort. În continuare pentru asigurarea accesului la parcelele propuse cu locuințe individuale/semiindividuale și cu locuințe colective este propus un inel de circulație și acces cu sens unic.

Prospectul stradal al străzii principale propusă în prelungirea străzii Rosmarin va avea următoarele caracteristici: carosabil cu dublu sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal de-alungul carosabilului de 1,20 m. Deci rezultă un prospect stradal de 12 m.

Soluția de acces la incinta propusă pentru reglementare prevede această stradă (continuarea străzii Rosmarin) având o lungime de 54,70 m de la strada Rosmarin până la incinta propusă și o lățime carosabilă de 8 m. Prelungirea străzii continuă și în interiorul incintei încă 124,82 m, rezultând o lungime totală a străzii propuse de 54,70m+124,82m=179,52m.

Prospectul stradal al străzii secundare, propus ca un inel de circulație în incintă va avea următoarele caracteristici: carosabil cu un singur sens de mers având lățime pe un sens de mers de 4 m, spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal de 0,80 m și trotuar-pietonal de-alungul carosabilului de 1,20 m. Spațiile verzi de aliniament și trotuarele pietonale vor fi prevăzute de-o parte și de alta a carosabilului. Deci rezultă un prospect stradal de 8 m.

În interiorul incintei terenului prevăzut pentru locuințe colective se va amenaja o platformă destinată pentru acces, circulații în interiorul incintei și parcuri autovehicule. Platforma din incintă va fi utilizată atât auto cât și pietonal și va fi prevăzută cu o intrare și o ieșire în conformitate cu sensul de mers propus.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte are în vedere realizarea în principal al unei zone rezidențiale situată în prelungirea străzii Rozmarin, cuprinzând locuințe individuale și semiindividuale precum și locuințe colective.

Pentru realizarea investiției din tema program sunt stabilite obiective-funcțiuni și prin reglementări urbanistice relații optime între acestea. Acestea sunt următoarele:

- locuințe individuale și semiindividuale
- locuințe colective
- spații verzi de aliniament, de protecție și amenajate
- spațiu verde distinct cu loc de recreație ce va deservi întreg ansamblul
- strada nou propusă
- prelungire strada Rozmarin
- pietonale, parcaje, accese
- rețele tehnico-edilitare

Astfel se analizează și următoarele aspecte:

- Posibilitatea accesului pe teren din strada Rozmarin (cu amenajare și prelungire a străzii), respectiv crearea spațiilor verzi ale prospectului stradal
- Asigurarea de spații verzi de aliniament stradal, amenajate în incintă, și de protecție.
- Echiparea tehnico-edilitară prin crearea rețelelor de apă, de electricitate cu iluminat public și de telefonie, gaz, apă, bransamentele fiind lasate în seama proprietarului;
- Modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile

3.5.1 ZONIFICARE

Terenul pe care urmează a se realiza lucrarea este proprietate privată conform CF-uri anexate și este în suprafața de 23.078 mp.

Terenul are o formă neregulată. Acesta se învecinează cu:

- La Nord - teren domeniu public - strada
- Est – teren proprietate privată, C.F. nr. 325416
- La Sud – Canalul Muresel
- La Vest – proprietate privată și este teren viran în intravilan, conform extras CF nr. 335237 Arad.

Suprafața totală a terenului urmează să fie organizată astfel :

- Parcelele de teren notate cu indicativi de la P1 la P17 sunt propuse pentru locuințe individuale și semiindividuale. Acestea corespund parcelelor cu următoarele numere cadastrale și arii aferente:

- parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp
- parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp
- parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp
- parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp
- parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp
- parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp
- parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp
- parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp
- parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp
- parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp
- parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp
- parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp
- parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp
- parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp
- parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp

- parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp
- parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp
- Parcelele de teren notate cu indicativi P18 și P19 sunt propuse pentru locuințe colective. Acestea corespund parcelelor cu următoarele numere cadastrale:
 - parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp
 - parcela P19 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 1319 mp
- Parcela de teren cu nr. cad. 325414 este propusă ca spațiu verde amenajat de incintă cu acces public de tip scuar urban.
- Parcela de teren cu nr. cad. 325413 este propusă ca platformă de incintă pentru acces, circulație și parcare aferentă locuințelor colective
- Parcela de teren cu nr. cad. 325415 este propusă ca inel de circulație și acces pietonal și auto cu un singur sens de mers.
- Parcela de teren cu nr. cad. 3252416 este propusă pentru acces pietonal și auto cu dublu sens de mers în prelungirea străzii Rozmarin existentă la amplasament.
- În interiorul parcelei cu nr. cad. 306406 este propusă prelungirea străzii Rozmarin și unificarea cu accesul principal de pe parcela cu nr. cad. 325416 rezultând o singură stradă. Restul parcelei cu nr. cad. 306406 va rămâne zonă cu interdicție de construire până la inițierea unui PUZ .atunci când beneficiarul va iniția o temă de proiectare.
- Toate parcelele de terenurile cu funcțiunea de circulație auto și pietonală vor fi prevăzute cu carosabil de circulație auto, trotuar pentru pietonal și spațiu verde de aliniament și delimitare pietonal.

3.5.2 REGLEMENTĂRI

REGLEMENTĂRI ÎN LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR STUDIATE		
TEREN AFERENT	INDICI	VALORI
Loturi pentru locuințe unifamiliale	Regim de înălțime max. admis	Parcelatele de la P1 la P12 = P+1E Parcelatele de la P13 la P17 = D+P Sunt admise spații de locuit în podul clădirilor cu condiția să nu se depășească înălțimea maximă admisă a construcției pe parcela respectivă.
	Înălțime max construcții	Parcela P1 = 11,97 m de la cota CTN Parcela P2 = 11,73 m de la cota CTN Parcela P3 = 11,54 m de la cota CTN Parcela P4 = 11,20 m de la cota CTN Parcela P5 = 11,24 m de la cota CTN Parcela P6 = 11,26 m de la cota CTN Parcela P7 = 10,94 m de la cota CTN Parcela P8 = 10,65 m de la cota CTN Parcela P9 = 5,35 m de la cota CTN Parcela P10 = 5,28 m de la cota CTN Parcela P11 = 4,94 m de la cota CTN Parcela P12 = 5,71 m de la cota CTN Parcela P13 = 4,44 m de la cota CTN Parcela P14 = 4,64 m de la cota CTN Parcela P15 = 4,44 m de la cota CTN Parcela P16 = 4,83 m de la cota CTN Parcela P17 = 4,42 m de la cota CTN Sunt admise sistematizări ale terenului (CTS) în vederea respectării înălțimii maxime admisă ale construcțiilor pe parcela respectivă față de cota CTN.
	POT max.	40%
	CUT max	Parcelatele de la P1 la P12 - CUT = 1,2 Parcelatele de la P13 la P17 - CUT = 0,8
	Front la strada	15,50 m
Retrageri la stradă min.	2 m	

	Retrageri laterale min.	0 m Se vor respecta prevederile din Codul Civil cu privire la golurile de ferestre pentru vedere, ventilare și lumină.
	Retrageri spate min.	6 m.
	Parcaj auto obligatoriu	Minim 1 loc / lot
	Înălțime gard perimetral max.	2,50 m
	Zona verde min.	20% din suprafața totală a lotului

Zona de locuințe colective	Regim de înălțime max. admis	Parcela P18 - P+1E Parcela P19 - D+P+2E
	Înălțime max construcții	Parcela P18 = 5,47 m de la cota CTN Parcela P19 = 10,49 m de la cota CTN Sunt admise sistematizări ale terenului (CTS) în vederea respectării înălțimii maxime admisă a construcțiilor pe parcela respectivă față de cota CTN.
	POT max.	60%
	CUT max	Parcela P18 - CUT=1,20 Parcela P19 - CUT= 2,4
	Front la strada	55,00 m
	Retrageri la stradă min.	0 m
	Retrageri laterale min.	6 m
	Retrageri spate min.	6 m
	Parcaj auto obligatoriu	1 loc / apartament
	Înălțime gard perimetral max.	2,50 m
	Zona verde min.	20% din suprafața totală a lotului
	Nr. apartamente max.	10 / nivel

NOTĂ:

- În sensul prezentului PUZ precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.
- În sensul prezentului PUZ se înțelege prin "înălțimea maxim admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

3.5.3 BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL TERENURI SITUATE ÎN LIMITA P.U.Z.				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona de locuințe unifamiliale	0,00	0,00	7.133,64	20,37
Zona de locuințe colective	0,00	0,00	2.696,52	7,70
Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	29.918,84	85,45	6.085,33	17,38
Zonă spații verzi amenajate de aliniament	0,00	0,00	451,11	1,29
Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.060,24	3,03
Zonă luciu apă / canal	3.671,52	10,48	3.671,52	10,49
Căi de comunicare rutiere	1.421,74	4,06	3.586,48	10,24
Zonă platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00	2.563,10	7,32
Zona cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.	0,00	0,00	7.764,14	22,18
TOTAL ZONA STUDIATĂ	35.012,09	100,00	35.012,09	100,00

BILANȚ TERITORIAL IN LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR STUDIATE					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona de locuințe unifamiliale	0,00	0,00	7.133,64	30,91
2	Zona de locuințe colective	0,00	0,00	2.696,52	11,68
3	Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	23.078,00	100,00	0,00	0,00
4	Zonă spații verzi amenajate de aliniament	0,00	0,00	373,34	1,62
5	Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.060,24	4,59
6	Căi de comunicare rutiere	0,00	0,00	1.487,51	6,45
7	Zonă platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00	2.563,10	11,11
8	Zona cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.	0,00	0,00	7.764,14	33,64
TOTAL ZONA STUDIATĂ		23.078,00	100,00	23.078,00	100,000

3.5.4 INDICI URBANISTICI

1) Parcele (loturi) detinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:

Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,97 m

Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,73 m

Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,54 m

Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,20 m

Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,24 m

Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 11,26 m

Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 10,94 m

Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 1,2

- Regim de înălțime maxim = P+1E

- Înălțimea maximă admisă = 10,65 m

Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 5,35 m

Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 5,28 m

Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 4,94 m

Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 5,71 m

Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8

- Regim de înălțime maxim = D+P

- Înălțimea maximă admisă = 4,64 m

Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3

- P.O.T. max. propus = 40 %

- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,83 m

Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,42 m

2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:

Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 5,47 m

-

Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 2,4
- Regim de înălțime maxim = D+P+2E
- Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

- În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.
- În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1- Realizarea de rețele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare menajeră, electricitate, gaze, pentru amenajarea străzilor nou înființate, lucrări ce vor prelungi rețelele publice existente sau lucrări de rețele noi în cazul canalizării pluviale.

Soluțiile de echipare edilitară se vor realiza în sistem individual pentru fiecare lot în parte sub formă de bransamente amplasate la limitele de proprietate stradale ale parcelelor construibile. Pentru fiecare lot construibil se vor amplasa la limitele lor de proprietate bransamente cu contoare de: apă, electricitate, gaze naturale.

Rețelele edilitare amplasate subteran în zonele publice, după recepționarea acestora, vor rămâne în administrația deținătorilor publici de rețele edilitare.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind, de regula, îngropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod excepțional, pozarea supratrana a rețelilor de echipare a cladirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în nișele construcțiilor.

Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelilor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare /reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Propunerile de racorduri, bransamente, extinderi de rețele edilitare, din documentația PUZ, vor fi definitivare în următoarele faze de proiectare în conformitate cu tema proiectului de execuție și cu condițiile impuse de studiile de soluție și avizele tehnice ale deținătorilor de rețele.

3.6.2. Alimentarea cu apă

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unei extinderi a rețelei de apa potabila existenta pe str. Rosmarinului pana la amplasamentul obiectivului propus. Pe toate strazile propuse se va amplasa o retea de apa proiectata astfel incat pentru fiecare cladire propusa (locuinta individuala sau locuinta colectiva) sa se poata realiza un bransament individual de apa. La capatul bransamentului proiectat se va realiza caminul de apometru cu amplasare la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia locuinte individuale si colective si anume: pentru nevoi menajere (grupuri sanitare, bai, bucatarii), spalat pardoseli, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori, etc. Pentru asigurarea necesarului de apa pentru incendiu se vor prevedea hidranti supratrani Dn80, la distanta de 100m, racordati direct in conducta de serviciu din care se vor alimenta utilajele pentru combaterea incendiilor.

Bransamentele de apa sunt compuse din: conducta de racordare din PEHD cu diametrul d=32, 50mm, robinet de concesie cu tija de manevra si capac de protectie, caminul de apometru.

Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Apa calda menajera se va produce local, cu microcentrala termica, amplasata in fiecare locuinta/apartament.

3.6.3. Canalizare menajeră si pluvială

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta solutia executarii unor lucrari de extindere a canalizarii menajere publice din zona studiata pana in cartierul Cadaș - Arad unde sistemul public de canalizare menajera este executat.

Instalatiile sanitare din locuintele propuse se vor racorda la canalizarea menajera publica prin intermediul racordurilor de canalizare menajera propuse. Aceste racorduri sunt compuse din: conducta de racord din PVC KG cu diametrul d=200mm si caminul de racord realizat din beton, acoperit cu placa din beton armat prevazuta cu capac de fonta pentru vizitare.

Caminul de racord menajer se va amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate prin intermediul canalelor de suprafata deschise, realizate la bordura drumurilor din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Apele pluviale colectate atat de pe suprafata acoperisului cat si de pe caile de acces auto si pietonal vor fi colectate printr-o canalizare pluvială, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, care va fi evacuat controlat prin intermediul unei guri de vărsare în Canalul Mureșul Mort.

3.6.4. Alimentare cu energie electrica

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a zonei proiectate se propun urmatoarele lucrari:

- realizarea unui racord electric aerian de 20KV din L.E.A. 20KV existenta;
- realizarea unui post electric de transformare P.T.A. 20/0,4KV, P=160KVA;
- realizarea racordului electric de 0,4KV de la P.T.A. 20KV pana la punctu de masurare a energiei electrice;
- realizarea instalatiei interioare de energie electrica, de 0,4KV.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator și furnizor va fi blocul de masura și protecție trifazat prevăzut în incinta obiectivului.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrica, întocmirea proiectului tehnic și pentru executia racordului de 20KV și PTA 20/0,4KV beneficiarul se va adresa către S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.-sucursală Arad.

3.6.5. Alimentare cu energie termica

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru fiecare locuinta/apartament se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale individuale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere.

3.6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii locuintelor propuse se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

1. Executarea unei extinderi a rețelei de gaze naturale presiune redusă din conducta existentă pe str. Podului astfel încât să se asigure posibilitatea de racordare în această a fiecărei locuințe individuale și colective. Rețeaua de gaze naturale proiectată se va amplasa pe drumul propus cu precădere în zona verde sau trotuar.
2. Executarea bransamentelor de gaze naturale presiune redusă din conducta proiectată și a posturilor de reglare-măsurare care se vor amplasa la limita de proprietate a fiecărei locuințe.
3. Executarea instalațiilor de utilizare gaze naturale-presiune joasă, de la P.M. la consumatorii de gaze naturale solicitati, pentru fiecare locuinta/apartament.

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale S.C. E-ON GAZ S.A.Arad pentru a obtine aprobarile necesare si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 și a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2008.

3.6.7. Asigurarea cu servicii de telecomunicatii

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii internet, se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care detin rețelele existente în zona (TELEKOM, RDS, etc.).

3.6.8. BREVIARE DE CALCUL

3.6.8.1. BREVIAR DE CALCUL APA POTABILA

Necesarul de apă s-a determinat pt. un număr de 195 persoane care vor locui permanent locuințele proiectate.

Apă pentru nevoi igienico-sanitare:

Necesarul de apă se va determina conform STAS 1478-90 "Alimentare cu apă la construcții civile și industriale – Instalații sanitare", tabel 4 și SREN 1343-2006.

$$195 \text{ persoane} \times 120 \text{ l/omxzi} = 23400 \text{ l/zi}$$
$$N = 23400 \text{ l/zi} = 23,40 \text{ mc/zi}$$

debit zilnic mediu

$$Q_{1 \text{ zi med.}} = N = 23,40 \text{ mc / zi}$$

debit zilnic maxim

$$Q_{1 \text{ zi max}} = K_{zi} \times Q_{zi \text{ med.}} = 1,3 \times 23,40 = 30,42 \text{ mc/zi}$$

debit orar maxim

$$Q_{1 \text{ orar max.}} = 1/24 \times K_o \times Q_{zi \text{ max.}} = 1/24 \times 3 \times 30,42 = 3,80 \text{ mc/h}$$

Rezultă debitele totale de apă :

$$Q_{zi \text{ med.}} = 23,40 \text{ mc/zi} = 0,27 \text{ l / s}$$

$$Q_{zi \text{ max}} = 30,42 \text{ mc/zi} = 0,35 \text{ l / s}$$

$$Q_{orar \text{ max.}} = 3,80 \text{ mc/h} = 1,05 \text{ l / s}$$

Cerința de apă funcție de nevoile tehnologice și pierderile din sistem :

$$Q_{szimed} = K_s \times K_p \times Q_{zimed} = 1,15 \times 1,005 \times 23,40 = 27,05 \text{ mc/zi} = 0,31 \text{ l/s}$$

$$Q_{zimax} = K_s \times K_p \times Q_{zimax} = 1,15 \times 1,005 \times 30,42 = 35,16 \text{ mc/zi} = 0,41 \text{ l/s}$$

$$Q_{orarmax} = K_s \times K_p \times Q_{orarmax} = 1,15 \times 1,005 \times 3,80 = 4,60 \text{ mc/h} = 1,28 \text{ l/s}$$

Sursa de apă:

1. Sursa de apă (bransamentul) trebuie să asigure debitul necesar pentru consumul menajer al fiecărei locuințe/apartament.

2. Sursa de apă (extinderea de rețea) trebuie să asigure debitul necesar pentru consumul menajer aferent ansamblului de locuințe, plus debitul de un incendiu exterior ($Q_{ie} = 5,0 \text{ l/s}$).

$$Q_{rețea} = Q_{orar \text{ max.}} + Q_{ie} = 1,28 + 5,0 \text{ l/s} = 6,28 \text{ l/s}$$

3.6.8.2. BREVIAR DE CALCUL CANALIZARE MENAJERA SI PLUVIALA

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846/90

$$Q_{U \text{ zi mediu}} = Q_{zi \text{ med}} = 27,05 \text{ mc/zi} = 0,31 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ zi max}} = Q_{zi \text{ max}} = 35,16 \text{ mc/zi} = 0,41 \text{ l/s}$$

$$Q_{U \text{ orar max}} = Q_{orar \text{ max}} = 4,60 \text{ mc/h} = 1,28 \text{ l/s}$$

Apele uzate menajere de la instalatiile sanitare interioare ale fiecarei locuinte propuse se vor colecta si apoi deversa in canalizarea menajera stradala, propusa, prin intermediul unor racorduri de canalizare individuale, din PVC D=160mm.

2. Debitul de apa pentru canalizare pluviala se determină conform STAS 1846/90

$Q_c = m \times S \times \Phi \times i$ l/s in care: $m = 0,8$;

S = suprafata de calcul:

S_1 = supraf. construita = 3100 mp = 0,31 ha;

S_2 = drumuri si platforme = 5308 mp = 0,5308 ha,

S_3 = spatii verzi = 6580 mp = 0,658 ha,

Φ = coeficient de scurgere: $\Phi_1 = 0.95$; $\Phi_2 = 0.70$; $\Phi_3 = 0.15$;

i = intensitatea ploii de calcul, stabilita in functie de frecventa normata a ploii de calcul, care este 2/1. si durata teoretica a ploii de calcul t .

$$Q_c = 0,8 \times (0,31 \times 0,95 + 0,5308 \times 0,70 + 0,25 \times 0,658) \times 120 = 79,74 \text{ l/s}$$

Apele pluviale colectate de pe platformele carosabile se vor deversa in canalul Muresel dupa ce vor trece printr-un separator de hidrocarburi.

Cantitatea de ape pluviale deversate anual in canalele de desecare ANIF se determina astfel :

$$Q_{an} = S_2 \times 98 \text{ l/mp} = 520184 \text{ l/an} = 520,184 \text{ mc/an}$$

$$Q_{zi} = Q_{an} / 60 \text{ zile-ploaie/an} = 8,7 \text{ mc/zi}$$

3.6.8.3. BREVIAR DE CALCUL ENERGIE ELECTRICA

Evaluare putere electrica totala necesara:

$$P_{tot.loc.indiv.} = 17 \times 6 \text{ KW/locuinta} = 102 \text{ kW}$$

$$P_{tot.loc.colect.} = 48 \times 4 \text{ KW/apart.} = 192 \text{ kW}$$

$$P_{tot.ansamblu} = 294 \text{ KW}$$

$$P_{tot.ilum.ext.} = 0,25 \text{ KW} \times 17 \text{ corpuri ilum.} = 4,25 \text{ KW}$$

$$P_{tot.inst.} = 298,25 \text{ KW}$$

3.6.8.4. BREVIAR DE CALCUL GAZE NATURALE

Date de calcul:

Formula de calcul a debitului de gaze naturale necesar încălzirii spațiilor este:

$$Q_{inc.} = V \cdot q_{sp} : \eta : H_i, \text{ în care:}$$

V - volumul spațiilor de încălzit;

q_{sp} - necesarul de căldură specific; $q_{sp} = 45 \text{ kcal/h} \cdot \text{mc}$

Necesarul de căldură specific a fost calculat ținând cont de structura materialelor de construcție, de suprafața ușilor, geamurilor, expunerea la vânt și orientarea clădirii.

$\eta = 0,88$ - randamentul instalației;

$H_i = 8500 \text{ kcal/Nmc}$ - puterea calorifică a gazului natural

1). pentru locuinte individuale:

- incalzire :

$$V_{locuinta} = 430 \text{ mc}$$

$$Q_{inc} = 430 \text{ mc} \cdot 50 \text{ kcal/h} \cdot \text{mc} : 0,9 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 2,8 \text{ Nmc/h}$$

- preparare hrana :

$$Q_{prep.} = 0,67 \text{ Nmc/h}$$

$Q_{tot./locuinta} = 3,47 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinte ind.} = 17 \times 3,47 \text{ Nmc/h} = 58,99 \text{ Nmc/h}$

2). pentru locuinte colective

- incalzire :

$V_{locuinta} = 300 \text{ mc}$

$Q_{inc} = 300 \text{ mc} \cdot 40 \text{ kcal/h} \cdot \text{mc} : 0,9 : 8500 \text{ kcal/Nmc} = 1,6 \text{ Nmc/}$

$Q_{inst.} = 2,8 \text{ Nmc/h}$

- preparare hrana :

$Q_{prep.} = 0,67 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinta} = 3,47 \text{ Nmc/h}$

$Q_{tot./locuinte ind.} = 48 \times 3,47 \text{ Nmc/h} = 166,56 \text{ Nmc/h}$

Debitul total instalat pentru încălzire+preparare ACM si preparare hrana pentru intreh ansamblul de locuinte este:

$Q_{inst.tot.} = 225,55 \text{ Nmc/h}$

3.7. Protecția mediului

Criteria pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului:

Problemele de protecția mediului sunt analizate în cap. 3.7 pe subcapitole în concordanță cu cadrul conținut PUZ GM 010/2000 coroborat cu MG1213/2006- M.O.-802/25.09.2006, ANEXA 1,2 și 3-criterii selecție în stabilirea necesității evaluării asupra mediului, CAP 1,2,3 și ordin aplicare L50(91- nr1430)2005 din M.O. 525 BIS din 13.09.2005-Anexa1 și Anexa 3-lista A.B.

Pe baza acestor elemente, analizând prevederile HG 1076/2004-Anexa 1: Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, apreciem următoarele, privind:

1. Caracteristicile planului:

a.) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie privind alocării resurselor.

Planul PUZ creează în totalitate cadrul pentru activitățile viitoare preconizate- locuinte individuale P+1 și colective P+2, să fie în concordanță cu prevederile legale privind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

Sursele financiare pentru asigurarea corespunzătoare cu utilități respectiv construirea zonei rezidențiale sunt asigurate în totalitate din fonduri particulare deci realizarea lor nu grezează negativ bugetul local.

b.) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe inclusiv pe cele care se integrează sau care deriva din ele

Planul de utilizare a terenului de **23.078** mp este în concordanță cu:

- PAT-Județul Arad
- PUG Municipiul Arad și Regulamentul de Urbanism aferent UTR nr. 13-14
- Situația de fapt a incintei cu propuneri în care nu există clădiri construite.

Ca atare, realizarea lui nu influențează alte planuri și programe în zona dar poate fi și trebuie coordonat cu eventualele documentații de urbanism ce se vor elabora pentru terenurile adiacente sau limitrofe zonei de locuinte.

c.) Relevanța planului sau programului în/pe pentru integrarea considerațiilor de mediu mai ales din perspectiva promovării durabile

PUZ –Zona rezidențială este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile asigurând din prima fază până la atingerea capacității finale respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normală de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare. Sunt asigurate toate condițiile pentru integrarea aspectelor privind considerațiile de mediu aflate în curs de derulare în perspectiva integrării în UE; prin destinația de bază, locuire, se elimină riscul poluării zonei sau afectării persoanelor din zona.

d.) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de ex. Planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau gospodărirea apelor)

Nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă, iar zona are asigurate toate utilitățile urbane necesare funcționării.

Ca principale acte normative privind protectia mediului ce trebuiesc respectate precizam:

-Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

-Deseurile rezultate vor fi ridicate de catre o unitate de salubritate autorizata; cele reciclabile-hartie, sticla, carton etc.. –vor fi colectate separat, pe tipuri si vor fi prdate unitatilor specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001, privind gestiunea deseurilor reciclabile , precum si cele al O.U. 78/2000, privind regimul deseurilor;

-Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;

-Nivelul de zgomot exterior se va mentine in limitele STAS 10.009/88(max 50 dB) si STAS 0130/1986;

-Emisiile de poluanti in aer nu vor depasi valorile impuse de O.462/93 si O. MAPM 1103/2003;

-Apele uzate vor respecta conditiile de colectare din NTPA 002/2002;

-Se vor respecta prevederile HG856/2002, privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei privind deseurile; HG 349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea conditiilor impuse de Legea 426/2001;

-Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritatile administratiei publice locale sau judetene.

e.)Relevanta planului sau programului pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu(de ex. Planurile si programele legate de gospodaria deseurilor sau de gospodaria apelor)

Nu este relevant pentru programele nationale sau comunitare de mediu, (nefiind o unitate activa care produce sau gestioneaza deseuri toxice, substante periculoase, ape sau lichide cu continut mare de substante poluante) .

2. Caracteristicile efectelor sau zonei posibil a fi afectate:

a.)Probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor

Probabilitatea de a afecta mediul este nula – ca durata si frecventa – ca atare nu se pune problema reversibilitatii efectelor, tocmai datorita destinatiilor de baza a cladirilor – locuirea;

b.)Natura cumulativa a efectelor

Nu se pune problema cumularii efectelor, toate materialele utilizate in constructia si utilizarea cladirilor, sunt neutre, netoxice, in general create si agrementate special pentru medii in care stau sau locuiesc oamenii.

c.)Natura transfrontaliera a efectelor

Efectul transfrontalier este exclus , amplasamentul este la o distanta aproximativa de 60 km de frontiera.

d.)Riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu

Nu exista nici in conditii accidentale, nici in conditii normale, natura actiitatii nu afecteaza sanatatea oamenilor sau starea mediului inconjurator, in vecinatati nu sunt surse de noxe.

e.)Marimea si spatialitatea efectelor(zona geografica si marimea populatiei potential afectate)

Efectele- ca areal de suprafata cat si ca numar de populatie posibil afectate- consideram ca sunt practic nule, neafectand practic locuitorii din zona rezidentiala propusa. Subliniem faptul toate spatiile sunt incalzite, ventilate si iluminate natural si artificial, se respecta toate normele PSI conform P118/1999 privind corelarea sintre categoria de risc de incendiu, gradul de rezistenta la foc si suprafata construita totala.

Se asigura dotare PSI prin hidranti exteriori supraterani si extincatoare portabile in cladiri; accesul masinilor de interventie (pompieri, salvare, aparare civila) prin minimum o latură a clădirii.

f.)Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat

Valoarea si vulnerabilitatea arealului posibil de afectat, este foarte mica, eventual o incapere din locuintele propuse in incinta, si nu se pune problema de alt areal si nici de valoare acestuia(cap 3,7,8)

I.Characteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu sunt elemente ale patrimoniului cultural(national, regional sau local) in zona; Nu exista caracteristici naturale speciale;

II.Depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este posibila depasirea standardelor sau valorilor limita de calitate a mediului, in incinta nefiind activate generatoare de noxe , risc poluare, accident, iar functiunea de locuire nu este cu risc de poluare.

III.Folosirea terenului in mod intensiv

Este exclusa folosirea terenului in mod intensiv, procesul maxim de ocupare al terenului studiat cu constructii, POT=20.68%.

g.)Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut in plan national, comunitar sau international

În zona nu există zone sau peisaje cu statut de protecție națională, comunitară sau internațională. Amplasamentul conform PUG și O.2314/04 al MCC, face parte din ansamblul urban Arad, dar în zona nu sunt construcții de valoare deosebită.

3. Concluzii

Din aceste considerații generale și specifice legislației de mediu, cunoscând în detaliu caracterul activității din zonă - locuire, luând în considerare situațiile cu investiții similare apreciem că investiția nu prezintă nici un risc privind protecția mediului și sănătatea oamenilor.

Această încadrare este susținută de faptul că la toate investițiile similare realizate în țară și în UE au fost autorizate de organele competente în protecția mediului fără probleme, locuirea fiind o activitate nepoluantă.

Proiectantul consideră că prezintă documentație PUZ se încadrează în prevederile HG 1076/2004, cap.2, Art 5(3) care precizează:

- se impun evaluări de mediu numai dacă pot avea efecte semnificative asupra mediului, iar în HG1213/06 cap.3 - se încadrează în criteriile de selecție.

3.8. Obiective de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA			
Denumire obiectiv	Categoria de interes	Suprafata sau lungimea	
1	Gospodărire comunală - branșament rețea apă potabilă	local	400 ml
2	Gospodărire comunală - branșament rețea electrică	local	400 ml
3	Gospodărire comunală - branșament rețea gaze naturale	local	400 ml
4	Gospodărire comunală - branșament rețea canalizare menajeră	local	400 ml
5	Gospodărire comunală - branșament rețea canalizare pluvială	local	510 ml
6	Căi de comunicație terestră auto și pietonale.	local	5.178,95 mp
7	Parcuri și/sau scuar urban	local	1.060,24 mp

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin analiză făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, (amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto favorabil, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră, compatibilitatea funcțională a vecinătăților și în cadrul reglementărilor din P.U.G.). De asemenea, s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată nu există acești factori de risc), precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

Realizarea investiției va avea un efect pozitiv asupra zonei, după cum urmează :

4.1 Înscrierea în dezvoltarea urbanistică zonei

- Situația amplasamentului într-o zonă care trece printr-un proces de restructurare face ca investiția să contribuie la accelerarea acestui proces.

4.2 Categoriile principale de intervenție / Priorități

- Nu este prezumată alocarea unor fonduri din surse publice pentru plata costurilor privind realizarea investiției.

- Toate cheltuielile pentru realizarea intervențiilor enunțate în continuare vor fi achitate de către beneficiarul investiției.

4.3 Priorități

- După aprobarea Planului Urbanistic Zonal este necesară emiterea unui certificat de urbanism și întocmirea unei documentații tehnice în vederea autorizării construcției și amenajărilor din incintă și a lucrărilor de echipare edilitară.
- Realizarea operațiilor legate de modernizarea porțiunii din drumul de unde se va efectua accesul la incintă menționat anterior.

4.4 Aprecierile elaboratorului față de propunerile avansate

Inițiativa antreprenorială propusă de beneficiar este oportună prin fructificarea unei investiții deja făcute prin achiziționarea terenului și prin participarea la dezvoltarea teritoriului în concordanță cu reglementările din P.U.G., UTR 13-14 apropiat.

Cele mai importante argumente care susțin aportul pe care investiția îl aduce la dezvoltarea zonei sunt legate de interesul administrației publice locale pentru lărgirea bazei de impozitare prin extinderea ei cu bunuri valorificate superior din punct de vedere imobiliar.

5. ANEXE

- Planșa încadrare în zonă.
- Planșa situația existentă.
- Planșa reglementări urbanistice.
- Planșa reglementări edilitare.
- Planșa circulația terenurilor.
- Planșa propunere mobilare urbanistică.
- Planșa ilustrare urbanistică.

Intocmit:

Urbanism, mediu, organizarea teritoriului:

Arh.Urb. MARINEL ALEXANDRU

Rețele sanitare:

S.C. Instal 5F Construct S.R.L.
Ing. Rasadea Victor

Rețele electrice:

S.C. Instal 5F Construct S.R.L.
Ing. Rasadea Victor

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM - P.U.Z.

Cuprins :

- I. Dispozitii generale
 1. Rolul R.L.U.
 2. Baza legala a elaborarii
 3. Domeniul de aplicare

- II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor
 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor și ale construcțiilor
 10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

- III. Zonificarea functionala
 11. Unitati si subunitati functionale

- IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

- V. Unitati teritoriale de referinta

Întocmit:

arh.urb. **MARINEL ALEXANDRU**

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

faza P.U.Z.

Beneficiari :

CONSTANTINESCU ATILA
CONSTANTINESCU EMIL
ANTOCHI CIPRIAN
ANTOCHI CECILIA ANCA
BOAR ALINA
GRAD SIMONA ALINA
GRAD GHEORGHE
MOLDOVAN GEORGETA RODICA
ASTALOȘ HORIA RADU
ASTALOȘ IOANA MIORIȚA

Denumire lucrare : P.U.Z. – ZONĂ REZIDENȚIALĂ

Amplasament : RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, FN

Proiectant general : B.I.A. - Marinel Alexandru Grigore

Numar proiect : 178 /2019

Faza de proiectare : P.U.Z

I. DISPOZIȚII GENERALE

01. Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal, explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG al municipiului Arad.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic general și implicit, ale Regulamentului local de urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială sau prin refacerea în totalitate a acestei documentații, lucrare în curs de elaborare.

02. BAZA LEGALĂ

Baza legislativă a documentației PUZ :

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări 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 nr. 413/2002 privind aprobarea Ordonanței Guvernului Nr. 79/2001 pentru modificarea și completarea Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor.

VOLUMUL 2

- Legea apelor nr. 107/1996 republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 224/2016 pentru modificarea și completarea legii nr. 213/1998.
- HGR 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată în 2002 și modificată prin HGR 273/2011 și HGR 490/2011.
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- 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.
- Alte acte de autoritate publică națională sau locală, precum și alte acte normative specifice sau complementare domeniului.
- În aplicarea prezentului PUZ se va ține cont de cele mai noi acte legislative și normative în vigoare.

03. DOMENIUL DE APLICARE

1.3.1. Planul urbanistic zonal împreună cu Regulamentul local de urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul reglementat.

1.3.2. După aprobare, zona figurată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal, va fi marcată pe teren prin borne, potrivit Legii Cadastrului și Publicității Imobiliare nr.7/1996.

1.3.3. Zonificarea funcțională a incintei a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI a Planului Urbanistic Zonal. Pe baza acestei zonificări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale. Această zonificare este în concordanță cu prevederile din P.U.G. - Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502 din 1991, UTR 13-14 adiacent.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

04. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.1 - Terenuri pășuni din extravilan

Nu este cazul.

Art.2 - Terenuri pășuni din intravilan

Nu este cazul.

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul

Art.5 - Suprafete impadurite

Nu este cazul.

Art.6 – Resursele subsolului

Nu este cazul.

Art.7 - Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Art.9 – Zone construite protejate

Nu este cazul.

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

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

VOLUMUL 2

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Art.12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Funcțiunea propusă nu este generatoare de riscuri tehnologice și nu se vor autoriza alt gen de construcții decât cele precizate în tema-program.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice, se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordării la rețelele edilitare (canalizare menajeră, canalizare pluvială, alimentare cu apă potabilă, energie electrică).

Art.14 - Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită prin Planul Urbanistic Zonal, și anume zonă rezidențială cu locuințe individuale, semiindividuale și colective.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

În cazul regulamentului general de urbanism se prevede un POT maxim de 40% pentru locuințele individuale și semiindividuale și un POT maxim de 60% pentru locuințele colective.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

06. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII SI VALORI MAXIME PENTRU POT SI CUT

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare a spațiilor de locuit față de punctele cardinale, conform anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism – RGU: art. 3.10. Pentru toate categoriile de construcții de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

1) Terenurile reglementate se situează la o distanță de 54,70 m față de drumurile publice din intravilanul Municipiului Arad, respectiv față de strada Rosmarin și strada Lungă. Reglementările urbanistice din PUZ prevăd o prelungire a străzii Rozmarin până la parcelele cu construcții de locuințe și un inel de circulație cu sens unic în interiorul zonei reglementate. Aceste căi de comunicații propuse vor deveni, având din punct de vedere juridic servitute de trecere înscrisă în cartea funciară, drumuri publice de interes local al zonei rezidențiale propuse.

2) În interiorul acestor drumuri de acces și circulație publice propuse se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice conductele de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială, de gaze naturale și rețelele de electricitate și telecomunicații necesare racordului la utilități și infrastructuri ori alte instalații de acest gen.

2) Autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe individuale și semiindividuale se va face cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor propuse, delimitate conform legii și a prezentului regulament – 2,00 m retragere a construcțiilor față de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

3) Parcelele destinate pentru locuințele colective sunt poziționate astfel încât să beneficieze de zone cu parcare și acces privat în sistem semipublic. Față de aceste zone autorizarea executării construcțiilor pe parcelele destinate pentru locuințe colective se va face prin respectarea următoarelor retrageri: 0 m retragere la aliniament și 6 m retragere în lateral.

3) Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

4) Orice construcție, teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public (privat), având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă (sau servitute de trecere).

5) Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în cazul locuințelor colective, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Art.19 - Amplasarea față de aliniament

Clădirile destinate pentru locuințele individuale și semiindividuale vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform

VOLUMUL 2

Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 2,00 m de de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală), cu excepția construcțiilor anexă de mici dimensiuni (de tip garaj, carport) care se pot amplasa la limita de proprietate dinspre domeniul public.

Clădirile destinate pentru locuințele colective vor fi retrase față de aliniamentul stradal, conform Reglementărilor urbanistice prevăzute de PUZ, minim 0,00 m de de aliniament (respectiv limita de proprietate stradală).

NOTĂ:

Construcțiile trebuie să fie amplasate la aliniamentul indicat în documentul grafic sau retras față de acesta.

Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpanta ale unor construcții existente, pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite

Art.20 - Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor detinate pentru construcții de locuințe se va face respectând condițiile următoare:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită este de 2.00m. În cazul clădirilor cuplate, distanța minimă impusă dintre fațada laterală și limita proprietății este de 3 m pentru accesul carosabil, conform Codului Civil.
- Retragerile laterale minime pentru parcelele P1, P4, P5, P8, P9, P12, P13, P17 acolo unde vecinatatea limitei laterale ale parcelei respective este domeniul public, retragerea față de aliniamentul stradal min. 2 m.
- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale și semiindividuale, față de limitele laterale pentru celelalte cazuri unde nu există excepții de la regulă se vor respecta prevederile Codului Civil.
- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din spatele lotului sunt de minim 6 m.
- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe individuale, față de limitele din fața lotului - frontul stradal - sunt de minim 2 m.
- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din spatele și lateralele lotului sunt de minim 6 m.
- Retragerile minime obligatorii, ale clădirilor utilizate ca locuințe colective, față de limitele din fața lotului - frontul stradal - sunt de minim 0 m.
- Distanța minimă, de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei de proprietate laterală, este conform prevederilor codului civil (minim 0,60 m, cu excepția situațiilor când există acceptul legalizat al proprietarului).

Art.21 - Valori maxime ai principalilor indicatori urbanistici

1) Parcele (loturi) detinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:

Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,97 m

Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,73 m

Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,54 m

VOLUMUL 2

Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,20 m

Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,24 m

Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,26 m

Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 10,94 m

Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 10,65 m

Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,35 m

Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,28 m

Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,94 m

Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,71 m

VOLUMUL 2

Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,64 m

Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,83 m

Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,42 m

2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:

Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 5,47 m

Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 2,4
- Regim de înălțime maxim = D+P+2E
- Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

- În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.
- În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

07. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII, (auto, pietonale) A PARCARILOR

Modernizarea acceselor

Art.22 - Accese carosabile

1. Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, art. 4.11 Construcții de locuințe, după cum urmează:

– aliniatul 4.11.1 Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În sensul prezentului regulament (RLU) se impune minim un loc de parcare/garare autoturism / lot.

– aliniatul 4.11.2 Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. În sensul prezentului regulament (RLU) se impune minim un loc de parcare/garare autoturism / unitate locativă (apartament).

– aliniatul 4.11.3 Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun se vor asigura accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese la parcaje și garaje. În sensul prezentului regulament (RLU) se impune minim un loc de parcare/garare autoturism / unitate locativă (apartament).

2. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile. Parcelele stabilite cu funcțiunea de acces și circulație se înscriu obligatoriu în cartea funciară cu servitute de trecere în favoarea parcelelor destinate construcțiilor de locuit și parcaje.

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

3. Soluția de acces la incinta propusă pentru reglementare prevede un drum în continuarea străzii Rosmarin având o lungime de 54,70 m de la strada Rosmarin până la incinta propusă și o lățime carosabilă de 8 m. Prelungirea străzii continuă și în interiorul incintei încă 124,82 m, rezultând o lungime totală a străzii propuse de 54,70m+124,82m=179,52m.

Art.23 - Accese pietonale

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

Accesele pietonale se definesc drept căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, sau orice cale de acces public pe terenuri de proprietate publică sau proprietate privată, gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Reglementările urbanistice din PUZ prevăd căi pietonale de circulație și acces pietonal sub formă de trotuare incluse în prospectul stradal al tuturor căilor de circulație propuse, având 1,2 m latime. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

Modernizarea circulației

Art.24 - Circulația rutieră

În prezent accesul la teren se face direct din strada Rosmarin. Nu există reglementări ale municipalității de modificare / modernizare ale prospectului drumului. Pentru prezentul PUZ configurația actuală se va lua ca atare. Drumul existent (strada Rosmarin) nu se va lărgi, prezenta documentație nu prevede reglementări în afara limietii PUZ. Nu sunt necesare lărgiri ale drumului existent.

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, construcția de carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, perdele de protecție.

Configurația circulației se determină în cadrul zonei studiate în funcție de destinația clădirilor, conform anexei 4 la RGU, art. 4.11 Construcții de locuințe, după cum urmează:

– aliniatul 4.11.1, 4.11.2. și 4.11.3 Pentru locuințe unifamiliale, semicolective și colective se vor asigura căi de circulație auto carosabile pentru locatari, având minim o singură bandă de 3,5 m lățime și pentru lungimi de circulații mai mari de 100 m minim două benzi (total 7 m) cu trotuar cel puțin o bandă. În sensul prezentului regulament (RLU), ținând cont de prevederile normativului P118 cu privire la prevenirea și stingerea incendiilor care prevede că pentru accesul

VOLUMUL 2

autospeciilor este necesar o lățime de acces pentru intervenții de 3,8 m, lățimea carosabilului pentru o singură bandă va fi de 4 m lățime și pentru cea de două benzi 8 m.

În funcție de amplasamentul din incintă și destinație, se va stabili cota CTS, lucrările în toate cazurile vor cuprinde în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat;
- umpluturi în zonele destinate clădirilor și dotărilor.

Subliniem faptul că în zonele adiacente canalelor, aceste lucrări se doresc a fi minime, pentru a se menține atât contextul natural existent cât și spațiul necesar trecerii apelor în caz de precipitații.

Se propune o categorie de drum de circulație și acces cu sens dublu de 8 m lățime în total, prelungire a străzii Rozmarin pornind de la drumul asfaltat, existent.

În continuare se propune o a doua categorie de drum de circulație și acces cu sens unic de 4 m lățime sub formă de inel în interiorul zonei reglementate.

Ambele categorii de circulație propuse sunt constituite cu prospecte stradale ce cuprind carosabil, spațiu verde de aliniament și delimitare (0,8 m lățime) și trotuar pietonal (1,2 m lățime).

Sistemul rutier pentru noul carosabil este:

- beton asfaltic 3 cm
- binder criblură 4 cm
- piatră spartă compactată 25 cm
- balast compactat 15cm.

Desigur, tipul și grosimea sistemului rutier este dependent de tipul de trafic.

Accesul, platformele și parcajele, ca și intersecțiile – din incintă sau exterior – sunt iluminate și marcate corespunzător.

Art.25 - Trotuare, platforme, parcaje.

Trotuarele aparținând prospectelor stradale menționate în Art.24 vor fi utilizate cu rol de circulație pedestru, realizate din dale de beton sau îmbrăcăminte asfaltică. și vor avea 1,2 m lățime.

Platformele aferente locuințelor colective deserveșc clădirile din incintă și sunt utilizate ca accese, circulații auro și pietonale și parcaje autoturisme.

Accesul carosabil și traversările vor coborî până la cota drumului, conform N 051/2001.

Pentru locuințele colective se asigură 65 parcaje pentru autoturism , obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.

Pentru locuințele individuale și semiindividuale, obligatoriu minim un loc de parcare /lot.

În sensul prezentului regulament (RLU) se respectă anexa 5 la Regulamentul de Urbanism cu privire la asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințe colective, unifamiliale și semicolective.

Art.26 - Transportul în comun

În interiorul cartierului Cadaș situat în proximitatea zonbei studiate, UTR 13-14 din PUG Municipiul Arad nu există mijloace de transport în comun. Cea mai apropiată linie de transport în comun (linie de tramvai) este situată la aprox. 1 Km față de amplasamentul studiat.

Art.27 - Circulația pietonală, piste cicliști

Conform celor precizate, circulația pietonală se efectuează trotuare pietonale și platforme de incintă semiprivat. Detalierea lor este precizată în Art.25.

Nu se propun piste separate pentru cicliști. Traficul spre loturile cu propuneri se va derula dinspre cartierul Cadaș, care nu are prevăzut piste separate pentru cicliști.

08. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de rețele ce eliberează DTAC pentru zonă, în concordanță cu termenele de punere în funcțiune a obiectivului, clădirii propuse.

Art.28 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică.

2. Lipsa echipării cu rețele de apă și canalizare, conduce la obligativitatea adoptării unor soluții locale (puțuri pentru alimentarea cu apă, fose septice pentru preluarea apelor uzate, prister, etc.), cu caracter temporar până la realizarea rețelelor edilitare generale, finanțate de beneficiar.

În zona studiată, situația din punctul de vedere al echipării edilitare se prezintă astfel:

VOLUMUL 2

Alimentarea cu apă:

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua stradala existenta pe strada Rozmarin prin prelungirea acesteia.

Alimentare cu energie electrica:

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua stradala existenta pe strada Rozmarin prin prelungirea acesteia.

Alimentarea cu gaze naturale:

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua stradala existenta pe strada Podului prin prelungirea acesteia.

Asigurarea cu servicii de telecomunicații:

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua stradala existenta pe strada Rozmarin prin prelungirea acesteia.

Art.29 - Realizarea de rețele edilitare

Investitorul sau beneficiarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canalizare menajeră, electricitate, gaze, pentru amenajarea străzilor nou înființate, lucrări ce vor prelungi rețelele publice existente sau lucrări de rețele noi în cazul canalizării pluviale.

Soluțiile de echipare edilitară se vor realiza în sistem individual pentru fiecare lot în parte sub formă de bransamente amplasate la limitele de proprietate stradale ale parcelelor construibile. Pentru fiecare lot construibil se vor amplasa la limitele lor de proprietate bransamente cu contoare de: apă, electricitate, gaze naturale.

Rețelele edilitare amplasate subteran în zonele publice, după recepționarea acestora, vor rămâne în administrația deținătorilor publici de rețele edilitare.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, alimentare cu energie electrica) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind, de regula, îngropate. Se admit in cazuri bine justificate si in mod excepțional, pozarea supraterana a rețelelor de echipare a cladirilor.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în nișele construcțiilor. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

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

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare /reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Propunerile de racorduri, bransamente, extinderi de rețele edilitare, din documentația PUZ, vor fi definitivitate în următoarele faze de proiectare în conformitate cu tema proiectului de execuție și cu condițiile impuse de studiile de soluție și avizele tehnice ale deținătorilor de rețele.

Art.29.1. Alimentarea cu apă

Solutia tehnica de alimentare cu apa a obiectivului consta in realizarea unei extinderi a rețelei de apa potabila existenta pe str. Rosmarin pana la amplasamentul obiectivului propus. Pe toate strazile propuse se va amplasa o retea de apa proiectata astfel incat pentru fiecare cladire propusa (locuinta individuala sau locuinta colectiva) sa se poata realiza un bransament individual de apa. La capatul bransamentului proiectat se va realiza caminul de apometru cu amplasare la limita de proprietate a viitorului consumator.

S-a avut in vedere asigurarea necesarului de apa pentru toate folosintele stabilite in cadrul cladirilor cu destinatia locuinte individuale si colective si anume: pentru nevoi menajere (grupuri sanitare, bai, bucatarii), spalare pardoseli, instalatii de prevenire si combatere a incendiului cu hidranti exteriori, etc. Pentru asigurarea necesarului de apa pentru incendiu se vor prevedea hidranti supraterani Dn80, la distanta de 100m, racordati direct in conducta de serviciu din care se vor alimenta utilajele pentru combaterea incendiilor.

Bransamentele de apa sunt compuse din: conducta de racordare din PEHD cu diametrul d=32, 50mm, robinet de concesiune cu tija de manevra si capac de protectie, caminul de apometru.

VOLUMUL 2

Caminele de apometru se vor amplasa la limita de proprietate a fiecarui lot individual, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ.

Apa calda menajera se va produce local, cu microcentrala termica, amplasata in fiecare locuinta/apartament.

Art.29.2. Canalizare menajeră si pluviala

Pentru rezolvarea problemelor legate de evacuarea apelor menajere se va adopta solutia executarii unor lucrari de extindere a canalizarii menajere publice din zona studiata pana in cartierul Cadaş- Arad unde sistemul public de canalizare menajera este executat.

Instalatiile sanitare din locuintele propuse se vor racorda la canalizarea menajera publica prin intermediul racordurilor de canalizare menajera propuse. Aceste racorduri sunt compuse din: conducta de racord din PVC KG cu diametrul $d=200\text{mm}$ si caminul de racord realizat din beton, acoperit cu placa din beton armat prevazuta cu capac de fonta pentru vizitare.

Caminul de racord menajer se va amplasa la limita de proprietate a incintei, in exteriorul acesteia astfel incat operatorul de distributie a apei sa poata asigura exploatarea si intretinerea acestor instalatii in conditii optime si in modul cel mai operativ. Pentru apele pluviale colectate de pe suprafata cailor de acces auto si a parcajelor se face propunerea ca acestea sa fie descarcate prin intermediul canalelor de suprafata deschise, realizate la bordura drumurilor din incinta obiectivului. In aceste conditii proiectantul de specialitate drumuri va tine cont de acest aspect astfel incat sa se realizeze pantele de scurgere corespunzatoare.

Apele pluviale colectate atat de pe suprafata acoperisului cat si de pe caile de acces auto si pietonal vor fi colectate printr-o canalizare pluvială, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, stocate într-un bazin de retenție, care va fi evacuat controlat prin intermediul unei guri de vărsare în Canalul Mureşul Mort.

Art.29.3. Alimentare cu energie electrica

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica a zonei proiectate se propun urmatoarele lucrari:

- realizarea unui racord electric aerian de 20KV din L.E.A. 20KV existenta;
- realizarea unui post electric de transformare P.T.A. 20/0,4KV, $P=160\text{KVA}$;
- realizarea racordului electric de 0,4KV de la P.T.A. 20KV pana la punctu de masurare a energiei electrice;
- realizarea instalatiei interioare de energie electrica, de 0,4KV.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumarelor și a fișelor tehnologice în vigoare.

Se vor respecta distanțele de apropiere și intersecție prevăzute de prescripții față de construcțiile și instalațiile existente sau proiectate de ceilalți deținători de utilități din zonă conform avizelor obținute.

Punctul de delimitare între consumator si furnizor va fi blocul de masura si protectie trifazat prevazut in incinta obiectivului.

Pentru stabilirea solutiei definitive de alimentare cu energie electrica, intocmirea proiectului tehnic si pentru executia racordului de 20KV si PTA 20/0,4KV beneficiarul se va adresa catre S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A.- sucursala Arad.

La capatul bransamentului proiectat se va amplasa cate un tablou la limita de proprietate a fiecarui lot individual al viitorului consumator.

Art.29.4. Alimentare cu energie termica

Asigurarea cu energie termica pentru incalzirea spatiilor din cadrul obiectivului se va realiza din resurse proprii, in zona neexistand un sistem de furnizare centralizata a energiei termice, si anume: pentru fiecare locuinta/apartament se va prevedea montarea unei centrale termice pe gaze naturale individuale care va produce si apa calda necesara utilizarilor menajere. Incinta studiata nu prevede bransament la reseaua termica a orasului.

Art.29.5. Alimentarea cu gaze naturale

Asigurarea cu gaze naturale pentru producerea energiei termice in vederea incalzirii locuintelor propuse se va realiza prin executarea urmatoarelor lucrari:

1. Executarea unei extinderi a retelei de gaze naturale presiune redusa din conducta existenta pe str. Podului astfel incat sa se asigure posibilitatea de racordare in aceasta a fiecarei locuinte individuale si colective. Reteaua de gaze naturale proiectata se va amplasa pe drumul propus cu precadere in zona verde sau trotuar.
2. Executarea bransamentelor de gaze naturale presiune redusa din conducta proiectata si a posturilor de reglare-masurare care se vor amplasa la limita de proprietate a fiecarei locuinte/lot individual.
3. Executarea instalatiilor de utilizare gaze naturale-presiune joasa, de la P.M. la consumatorii de gaze naturale solicitati, pentru fiecare locuinta/apartament.

VOLUMUL 2

Pentru realizarea efectiva a acestor lucrari investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate catre Operatorul de distributie a gazelor naturale S.C. E-ON GAZ S.A.Arad pentru a obtine aprobarea necesara si pentru avizarea proiectelor in vederea executiei.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile HG 1043/2004 si a Normelor Tehnice NT-DPE – 01/2008.

Art.29.6. Asigurarea cu servicii de telecomunicatii

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii internet, se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestati care detin rețelele existente in zona (TELEKOM, RDS, etc.).

Art.30 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de pe drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau județului, daca legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la art.29a indiferent de modul de finanțare, intra in proprietatea publica a deținătorilor de rețele edilitare.

09. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Art.31 - Condiții de ocupare a terenurilor

În baza prezentului regulament sunt considerate construibile numai loturile care se încadrează în prevederile Art.32.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- forme si dimensiuni adecvate

Art.32 - Parcelarea

Autorizarea executării parcelarilor, în baza Regulamentului General de Urbanism, Anexa 4, Art. 30, este permisă numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front stradal de minim 8 m pentru clădiri înșiruite si de minim 12 m pentru cladirile izolate sau cuplate pe lot;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;

Reguli pentru lotizările propuse pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:

- In baza prezentului PUZ, pentru locuințele individuale și semiindividuale sunt propuse, în planșa de Reglementări Urbanistice, loturi pentru locuințe izolate sau cuplate pe lot având dimensiunile la frontul stradal 15,50 m, adâncime lot mai mare decât lățimea lotului și suprafață minimă parcelă în jurul a 400 mp.
- In baza prezentului regulament RLU, sunt permise alipiri, lotizări, altele decât cele propuse în planșa de Reglementări Urbanistice în vederea construirii și autorizării de locuințe înșiruite. Astfel o parcelă având dimensiunile la frontul stradal 15,50 m se poate reparcela în două parcele identice având dimensiunile la frontul stradal 7,75 m, adâncime mai mare decât lățimea lotului și suprafață minimă parcelă în jurul a 200 mp.
- In baza prezentului regulament, sunt permise și amplasarea a unei locuințe de tip semiindividual cu 2 apartamente de locuit pe un singur lot având dimensiunile la frontul stradal 15,50 m, fără obligativitatea de a reparcela lotul respectiv. In acest caz acestea vor fi considerate locuințe semiindividuale pe lot.
- In baza prezentului regulament, sunt permise unificări de lot pentru amplasarea de locuințe semiindividuale sau semicolective dezvoltate pe orizontală cu condiția să se respecte numărul de locuri de parcare precizat în Art.37 , adică minim un loc de parcare / apartament de locuit, regimul de înălțime al loturilor unificate, POT și CUT permise pe loturile respective.

Art.33 - Înălțimea construcțiilor

In sensul Regulamentului General de Urbanism, Art. 31, autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de doua niveluri

VOLUMUL 2

clădirile imediat învecinate. Clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii. Fac excepție de la prevederile menționate construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. În baza prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R. În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maxim admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

1) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe individuale și semiindividuale:

Parcela P1 - nr. cad. 325398 - în suprafață de 474 mp - numărul obstacol aviz AACR = 16

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,97 m

Parcela P2 - nr. cad. 325397 - în suprafață de 445 mp - numărul obstacol aviz AACR = 17

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,73 m

Parcela P3 - nr. cad. 325396 - în suprafață de 417 mp - numărul obstacol aviz AACR = 18

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,54 m

Parcela P4 - nr. cad. 325395 - în suprafață de 389 mp - numărul obstacol aviz AACR = 19

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,20 m

Parcela P5 - nr. cad. 325399 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 15

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,24 m

Parcela P6 - nr. cad. 325400 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 14

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 11,26 m

Parcela P7 - nr. cad. 325401 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 13

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 10,94 m

Parcela P8 - nr. cad. 325402 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 12

- P.O.T. max. propus = 40 %

VOLUMUL 2

- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 10,65 m

Parcela P9 - nr. cad. 325406 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 8

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,35 m

Parcela P10 - nr. cad. 325405 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 9

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,28 m

Parcela P11 - nr. cad. 325404 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 10

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,94 m

Parcela P12 - nr. cad. 325403 - în suprafață de 397 mp - numărul obstacol aviz AACR = 11

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 5,71 m

Parcela P13 - nr. cad. 325407 - în suprafață de 400 mp - numărul obstacol aviz AACR = 1

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P14 - nr. cad. 325408 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 2

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,64 m

Parcela P15 - nr. cad. 325409 - în suprafață de 406 mp - numărul obstacol aviz AACR = 3

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,44 m

Parcela P16 - nr. cad. 325410 - în suprafață de 403 mp - numărul obstacol aviz AACR = 4

- P.O.T. max. propus = 40 %
- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,83 m

Parcela P17 - nr. cad. 325411 - în suprafață de 602 mp - numărul obstacol aviz AACR = 5

- P.O.T. max. propus = 40 %

VOLUMUL 2

- C.U.T. max. propus = 0,8
- Regim de înălțime maxim = D+P
- Înălțimea maximă admisă = 4,42 m

2) Parcele (loturi) destinate pentru construcții de locuințe colective:

Parcela P18 - nr. cad. 325412 - în suprafață de 1378 mp - numărul obstacol aviz AACR = 6

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 1,2
- Regim de înălțime maxim = P+1E
- Înălțimea maximă admisă = 5,47 m

Parcela P19 - nr. cad. 325394 - în suprafață de 1319 mp - numărul obstacol aviz AACR = 7

- P.O.T. max. propus = 60 %
- C.U.T. max. propus = 2,4
- Regim de înălțime maxim = D+P+2E
- Înălțimea maximă admisă = 10,49 m

NOTĂ:

- În sensul prezentului regulament (RLU) precizarea înălțimii maxime admise se impune distinct pentru fiecare parcelă (lot) în parte, regulă impusă prin corespondența cu numărul obstacolului din avizul nr. 1713/133/02.03.2020 a A.A.C.R.
- În sensul prezentului regulament (RLU) se înțelege prin "înălțimea maximă admisă" = înălțimea maximă a construcțiilor de la cota CTN a terenului până la elementul de construcție cel mai înalt, astfel încât se admite și se recomandă sistematizarea pe verticală a terenului natural pentru obținerea unui regim de înălțime uniform și coerent al zonei rezidențiale propuse.

Art.34 - Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor, trebuie tratate la același nivel calitativ, ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, omologate cu certificat de conformitate de la producător, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural al zonei. Este interzisă utilizarea lor improprie. Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;
- Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

Art.35 - Etape de construcție

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură posibilitatea de bransament la principalele rețele edilitare.

Astfel sunt impuse două etape principale:

Prima etapă prevede trasarea și execuția elementelor aparținând zonei publice: accese, circulații auto și pietonale, spații verzi publice, rețele edilitare, din locurile de unde se vor prelungii până la punctele de bransament pentru fiecare lot.

A doua etapă prevede execuția clădirilor având funcțiunea de locuință. Nu sunt alte restricții în cadrul etapei 2.

Art.36 - Recomandări pentru materialele de construcție

1. Se recomandă pentru:

a) structura de rezistență:

- cadre beton armat sau structura metalică;

b) planșee: beton armat monolit sau metal;

c) șarpantă: lemn sau metal;

d) învelitoare: metalică tip tablă fălțuită, țiglă metalică, ceramică, compozit.

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

VOLUMUL 2

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

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

Art.37 – Parcaje

- Autorizarea executării construcțiilor în incintă se emite doar dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism RGU, în funcție de funcțiunea care se desfășoară pe lot.
- În sensul prezentului regulament (RLU) se respectă anexa 5 la Regulamentul de Urbanism cu privire la asigurarea numărului de locuri de parcare pentru locuințe colective, unifamiliale și semicolective, după cum urmează:
 - Platformele aferente locuințelor colective deserveșc clădirile din incintă și sunt utilizate ca accese, circulații auto și pietonale și parcaje autoturisme.
 - Pentru locuințele colective se asigură 65 parcaje pentru autoturism, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament.
 - Pentru locuințele individuale obligatoriu minim un loc de parcare /lot și semiindividuale, obligatoriu minim un loc de parcare /apartament
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public (sau garaje destinate exclusiv dotărilor de interes public).
- Suprafețele de staționare necesare pe spațiile publice vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul COD RUTIER.

Art.38 - Spatii verzi si plantate

- Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism RGU. Pentru zonele rezidențiale vor fi prevăzute spații verzi și plantate pe o suprafață de minim 2 mp / locuitor din suprafața totală a terenului.
- În cazul loturilor construibile, orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat, cu spații verzi amenajate și de a planta minimum un arbore, la fiecare 30 mp de teren neconstruit. Se vor trata ca spațiu verde amenajat, spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice ca spații verzi amenajate.
- Se vor amenaja plantații de protecție, umbrire și aspect perisagistic în special de-a lungul căilor publice, acestea fiind dimensionate în funcție de spațiile prevăzute în planșa Reglementări Urbanistice.
- Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți conform Codului Civil.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile.

Art.39 - Împrejmuiri

- Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 2,50 m de la nivelul (terenului sistematizat) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,50 m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 50cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejmuirii va fi obligatoriu transparentă sau semitransparentă. (Din suprafața unui tronson-panou de gard minim 25% din suprafața sa va fi transparentă).
 - Împrejmuirile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale de aliniament și protecție, cât și prin calitatea execuției. Se admite ca acestea să fie opace, transparente și semitransparente.
- Pentru împrejmuirile ce nu se află la drumurile publice înălțimea admisă va fi de maximum 2,50 m de la nivelul (terenului sistematizat) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,50 m.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente și semitransparente, decorative sau gard viu;
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

VOLUMUL 2

In baza prezentului regulament RLU, nu sunt obligatorii împrejuririle ale parcelelor.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Art.40 - Unități funcționale

Conform celor precizate anterior, **zona studiată are 35.012,09 mp**, iar **incinta cu propuneri 23.078 mp**. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde **o unitate funcțională = incinta cu propuneri**, de **23.078 mp**, delimitată astfel:

- La Nord - teren domeniu public - strada
- La Est – teren proprietate privata, nr. cad. 325416 Arad
- La Sud – Canalul Muresel, domeniu public administrat de A.N.I.F., nr. cad. 335527 Arad
- La Vest – proprietate privata, teren viran in intravilan, nr. cad. 335237 Arad.

La nivelul **unității funcționale = incinta cu propuneri**, de **23.078 mp**, s-a delimitat următoarea zonă funcțională - zonă rezidențială.

Art.41 - Subunități funcționale

L1 - subunitate funcțională - zonă constructibilă cu funcțiunea de locuințe individuale și semindividuale. Aceasta are o suprafață de 7.133,64 mp și reprezintă 30,91 % din aria totală a incintei cu propuneri.

L2 - subunitate funcțională - zonă constructibilă cu funcțiunea de locuințe colective. Aceasta are o suprafață de 2.696,52 mp și reprezintă 11,68 % din aria totală a incintei cu propuneri.

SP1 - subunitate funcțională - spații verzi amenajate de aliniament publice. Aceasta are o suprafață de 373,40 mp și reprezintă 1,62 % din aria totală a incintei cu propuneri.

SP2 - subunitate funcțională - spații verzi amenajate publice. Aceasta are o suprafață de 1.060,24 mp și reprezintă 4,59 % din aria totală a incintei cu propuneri.

CCr1 - subunitate funcțională - căi de comunicație rutieră în incintă și acces. Aceasta are o suprafață de 1.487,51 mp și reprezintă 6,45 % din aria totală a incintei cu propuneri.

CCr2 - subunitate funcțională - platforme-parcaje-trotuare. Aceasta are o suprafață de 2.563,10 mp și reprezintă 11,11 % din aria totală a incintei cu propuneri.

ZI - subunitate funcțională - zonă cu interdicție de construire până la întocmire PUZ. Aceasta are o suprafață de 7.764,14 mp și reprezintă 33,64 % din aria totală a incintei cu propuneri.

Art.42 - Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL TERENURI SITUATE IN LIMITA P.U.Z.				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuințe unifamiliale	0,00	0,00	7.133,64	20,37
Zona de locuințe colective	0,00	0,00	2.696,52	7,70
Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	29.918,84	85,45	6.085,33	17,38
Zonă spații verzi amenajate de aliniament	0,00	0,00	451,11	1,29
Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.060,24	3,03
Zonă luciu apă / canal	3.671,52	10,48	3.671,52	10,49
Căi de comunicare rutiere	1.421,74	4,06	3.586,48	10,24
Zonă platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00	2.563,10	7,32
Zona cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.	0,00	0,00	7.764,14	22,18
TOTAL ZONA STUDIATĂ	35.012,09	100,00	35.012,09	100,00

VOLUMUL 2

BILANȚ TERITORIAL IN LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR STUDIAȚE					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
L1	Zona de locuințe unifamiliale	0,00	0,00	7.133,64	30,91
L2	Zona de locuințe colective	0,00	0,00	2.696,52	11,68
	Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	23.078,00	100,00	0,00	0,00
SP1	Zonă spații verzi amenajate de aliniament	0,00	0,00	373,34	1,62
SP2	Zonă spații verzi amenajate	0,00	0,00	1.060,24	4,59
CCr1	Căi de comunicare rutiere	0,00	0,00	1.487,51	6,45
CCr2	Zonă platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00	2.563,10	11,11
ZI	Zona cu interdicție de construire până la întocmire P.U.Z.	0,00	0,00	7.764,14	33,64
	TOTAL ZONA STUDIATĂ	23.078,00	100,00	23.078,00	100,000

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITAȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Art. 43. - Generalitati

Funcțiunea dominant a zonei functionale: zonă rezidențială.

Art. 44. - Utilizari permise

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zonă rezidențială:

- construcții de locuințe individuale și semiindividuale în regim izolat, cuplat, înșiruit
- construcții de locuințe colective
- construcții cu funcțiuni complementare zonelor rezidențiale: mici magazine alimentare de cartier, sedii de birouri administrative, de proiectare, notariale, avocați, etc, activități ce se desfășoară exclusiv în interiorul birourilor.
- schimbarea destinației a spațiilor din cadrul construcțiilor construite doar pentru funcțiunea propusa prin prezentul P.U.Z.

Art. 45. Interdicții temporare

Terenul prevăzut în planșa Reglementări Urbanistice ca zonă cu interdicție de construire până la Intocmire PUZ este supus interdicției temporare de construire până la întocmirea și aprobarea de reglementări urbanistice.

Art. 46. Utilizari interzise

Se interzice amplasarea următoarelor funcțiuni pentru – zona rezidențială:

- amplasarea altor funcțiuni decât cele prevăzute în articolul 44.
- activități de depozitare de orice fel
- activități productive și industriale de orice fel
- activități de servicii (exemplu: domeniul ateliere reparații, ateliere producție de orice fel, service auto, spalatorie auto) altele decât cele permise în articolul 44.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate.
- construcții sau anexe gospodărești pentru creșterea animalelor.

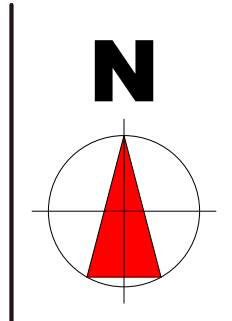
V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Art. 47. Unități teritoriale de referință

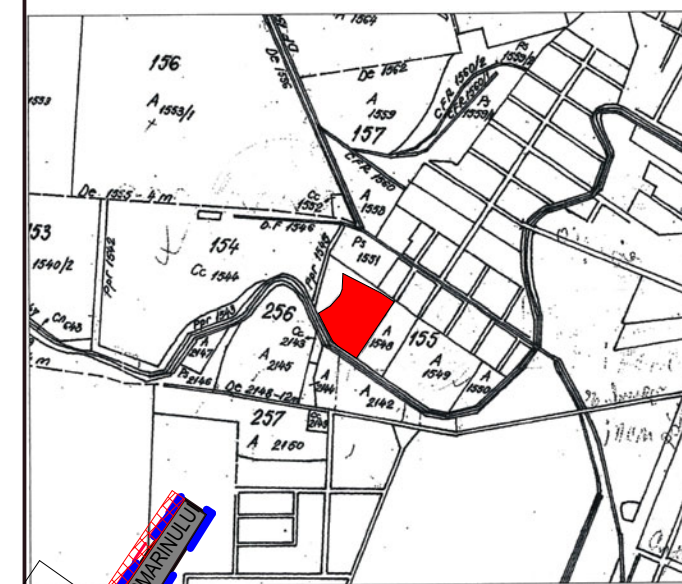
Pentru **întreaga unitate funcțională = incinta cu propuneri**, de **23.078 mp**, se propune o singură unitate de referință UTR. În interiorul UTR se vor respecta prevederile urbanistice din prezentul regulament precizate în capitolele de mai sus.

Intocmit Urbanism și amenajarea teritoriului:

Arh.Urb. Marinel Alexandru Grigore



**Plan de incadrare in zona
scara 1:20.000**

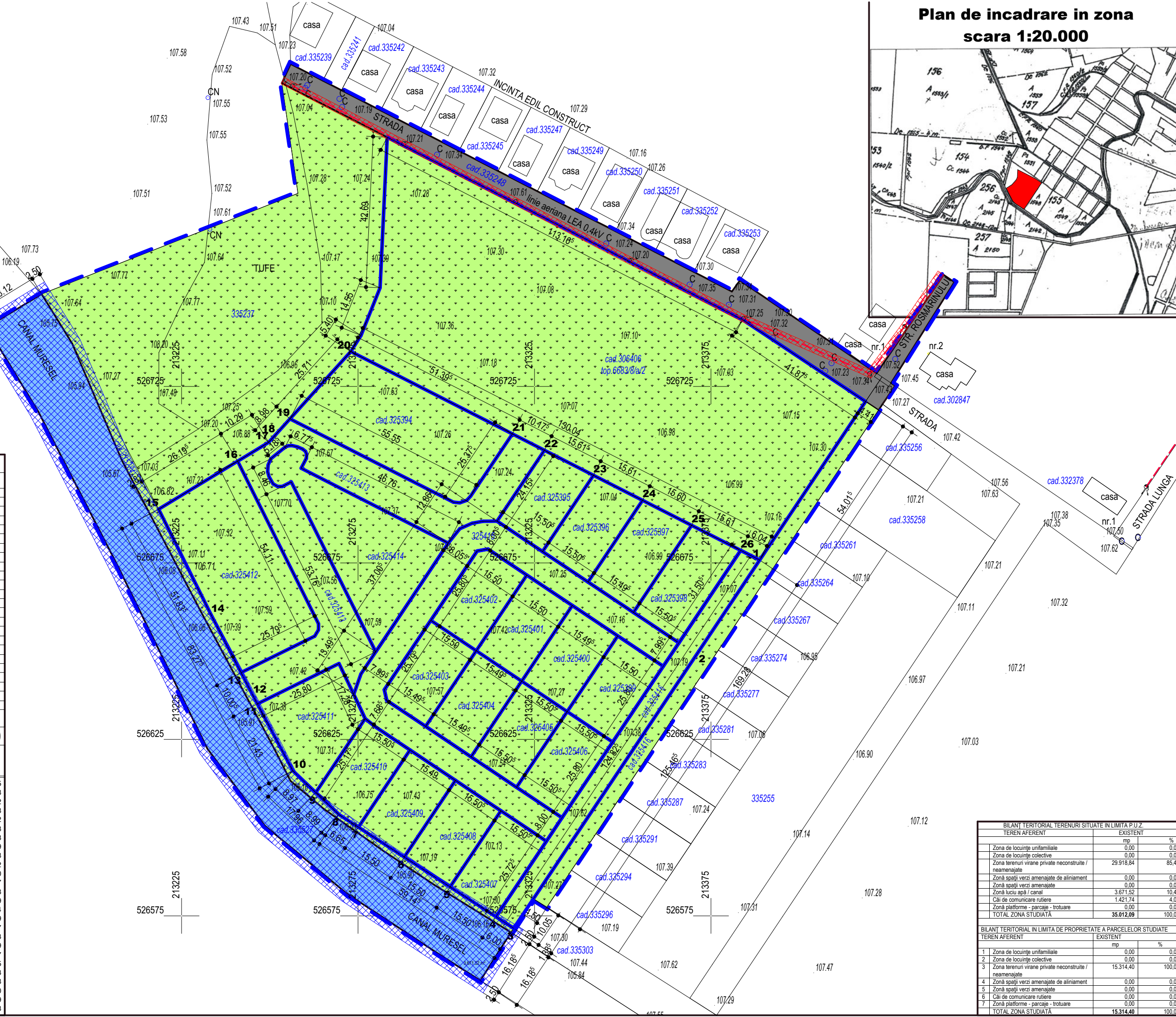


Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. folosinta	Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
1	CC	325394	1319 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
2	CC	325395	389 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
3	CC	325396	417 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
4	CC	325397	445 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
5	CC	325398	474 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
6	CC	325399	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
7	CC	325400	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
8	CC	325401	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
9	CC	325402	397 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
10	CC	325403	397 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
11	CC	325404	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
12	CC	325405	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
13	CC	325406	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
14	CC	325407	400 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
15	CC	325408	403 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
16	CC	325409	406 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
17	CC	325410	403 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
18	CC	325411	602 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
19	CC	325412	1378 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
20	CC	325413	1861 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
21	CC	325414	1060 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
22	CC	325415	1486 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
23	CC	325416	751 mp	loc. Arad, str. Rosmarin
24	CC	306406	8090 mp	loc. Arad, str. Rosmarin

Coordonate topografice Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526675.811	213388.799	31.085
2	526649.958	213371.539	94.378
3	526571.483	213319.109	6.002
4	526574.760	213314.081	15.498
5	526583.212	213301.091	15.502
6	526591.673	213288.102	15.498
7	526600.125	213275.112	6.648
8	526603.752	213269.541	8.989
9	526609.949	213263.029	8.968
10	526616.125	213256.526	21.432
11	526635.062	213246.489	2.560
12	526637.325	213245.292	7.447
13	526643.933	213241.859	18.368
14	526660.238	213233.401	33.479
15	526690.221	213218.505	26.194
16	526703.822	213240.891	10.289
17	526709.164	213249.685	2.707
18	526711.169	213251.504	6.273
19	526715.819	213255.715	25.709
20	526734.891	213272.955	51.397
21	526711.546	213318.744	10.175
22	526706.920	213327.807	15.613
23	526699.821	213341.713	15.608
24	526692.733	213355.619	15.600
25	526685.644	213369.515	15.609
26	526678.555	213383.421	6.038



LEGENDA

linie groasa - intrerupta albastru ——— limita P.U.Z.
 linie groasa - continua albastru ——— limita de proprietate parcela studziata

linie subtire - continua negru ——— RIDICARE TOPOGRAFICA
 parcele plan cadastral

sageata subtire - continua negru ←→ sens circulatie auto

sageata subtire - continua negru ←→ stalp beton linie electrica aeriana

text cad.325397 numar cadastral parcela de teren

text 5984,177 mp aria suprafata parcela de teren

text 106.61 cota altimetrica N.M.N.

linie groasa - continua rosu - - - - - RETELE EDILITARE
 Linie electrica aeriana kV

verde deschis 1 ZONIFICARE FUNCTIONALA
 Zona terenuri private virane neconstruite / neamenajate

albastru deschis Zona cuprinde terenuri virane in intravilan neconstruite / neamenajate, private persoane fizice / juridice.
 Zona lucii de apa / canal
 Zona cuprinde canal irigatie.

gri inchis CAI DE COMUNICATIE
 Cai de comunicatie rutiere

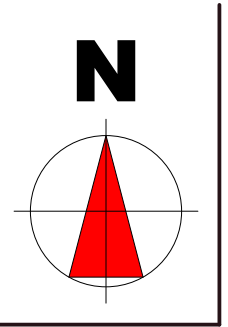
hasura albastru ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
 Zona de protectie lucii apa/canal - 2,50 m din taluz
 Zona cuprinde interdictie de construire in limitele suprafetei specificate.

hasura rosu Zona de protectie LEA - 1,00 m din ax
 Zona cuprinde interdictie de construire in limitele suprafetei specificate.

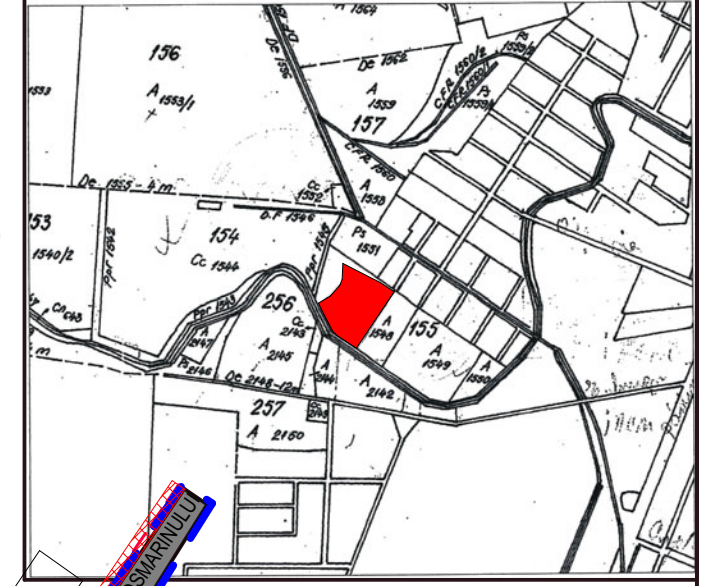
BILANT TERITORIAL TERENURI SITUATE IN LIMITA P.U.Z.		
TEREN AFERENT	EXISTENT	%
Zona de locuinte unifamiliale	0,00	0,00
Zona de locuinte colective	0,00	0,00
Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	29.918,84	85,45
Zona spatii verzi amenajate de aliniament	0,00	0,00
Zona spatii verzi amenajate	0,00	0,00
Zona lucii apa / canal	3.671,52	10,48
Cai de comunicatie rutiere	1.421,74	4,05
Zona platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00
TOTAL ZONA STUDIATA	35.012,09	100,00

BILANT TERITORIAL IN LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR STUDIATE		
TEREN AFERENT	EXISTENT	%
Zona de locuinte unifamiliale	0,00	0,00
Zona de locuinte colective	0,00	0,00
Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	15.314,40	100,00
Zona spatii verzi amenajate de aliniament	0,00	0,00
Zona spatii verzi amenajate	0,00	0,00
Cai de comunicatie rutiere	0,00	0,00
Zona platforme - parcaje - trotuare	0,00	0,00
TOTAL ZONA STUDIATA	15.314,40	100,00

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE PROIECTARE CONSULTANTA MANAGEMENT DE PROIECT	Beneficiar	SUCIU RADU GHEORGHE	Seria/proiect	MAG
		RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 325, Ap. 6	Nr.proiect	178
arad, str.gutuilor, nr.14, 310250 aut OAR 35/2007 cif 21329465 tna 4861 rur deg. tel. (+407) 444 91 666	Titlu Proiect	P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA	Faza/proiect	PUZ
	Amplasament Investitie RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN		Data/proiect	07/03/19
sef proiect arh. MARINEL ALEXANDRU	Titlu Plansa	SITUATIA EXISTENTA	Format.plansa	Scara.plansa
proiectat arh. MARINEL ALEXANDRU			A3 Roll	1:1000
desenat arh. MARINEL ALEXANDRU			Nr. Plansa	U.2



Plan de incadrare in zona scara 1:20.000



Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. folosinta	Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
1	CC	325394	1319 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
2	CC	325395	389 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
3	CC	325396	417 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
4	CC	325397	445 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
5	CC	325398	474 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
6	CC	325399	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
7	CC	325400	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
8	CC	325401	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
9	CC	325402	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
10	CC	325403	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
11	CC	325404	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
12	CC	325405	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
13	CC	325406	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
14	CC	325407	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
15	CC	325408	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
16	CC	325409	406 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
17	CC	325410	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
18	CC	325411	602 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
19	CC	325412	1378 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
20	CC	325413	1861 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
21	CC	325414	1060 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
22	CC	325415	1486 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
23	CC	325416	751 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
24	CC	306406	8090 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
Suprafata totala masurata a imobililor				23078 mp
Suprafata totala din acte a imobililor				23078 mp

Coordonate topografice Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
1	526675.811	213388.799	31.085
2	526649.958	213371.539	94.378
3	526571.483	213319.109	6.002
4	526574.760	213314.081	15.498
5	526583.212	213301.091	15.502
6	526591.673	213288.102	15.498
7	526600.125	213275.112	6.648
8	526603.752	213269.541	8.989
9	526609.949	213263.029	8.968
10	526616.125	213256.526	21.432
11	526635.062	213246.489	2.560
12	526637.325	213245.292	7.447
13	526643.933	213241.859	18.368
14	526660.238	213233.401	33.479
15	526690.221	213218.505	26.194
16	526703.822	213240.891	10.289
17	526709.164	213249.685	2.707
18	526711.169	213251.504	6.273
19	526715.819	213255.715	25.709
20	526734.891	213272.955	51.397
21	526711.546	213318.744	10.175
22	526706.920	213327.807	15.613
23	526699.821	213341.713	15.608
24	526692.733	213355.619	15.600
25	526685.644	213369.515	15.609
26	526678.555	213383.421	6.038



TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPIETATE	PROPIETATE	
	mp	%	mp	
Zona de locuinte unifamiliale	0.00	0.00	7.133,64	20.37
Zona de locuinte colective	0.00	0.00	2.696,52	7.70
Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	29.918,94	85.45	6.085,33	17.38
Zona spatii verzi amenajate de aliniament	0.00	0.00	451,11	1.29
Zona spatii verzi amenajate	0.00	0.00	1.060,24	3.03
Zona locuri apari canal	3.671,52	10.48	3.671,52	10.49
Cai de comunicare rutiere	1.421,74	4.06	3.586,48	10.24
Zona platforme - parcaje - trotuare	0.00	0.00	2.563,10	7.32
Zona cu interdictie de construire până la intocmire P.U.Z.	0.00	0.00	7.764,14	22.18
TOTAL ZONA STUDIATA	35.012,09	100.00	35.012,09	100.00

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPIETATE	PROPIETATE	
	mp	%	mp	
1 Zona de locuinte unifamiliale	0.00	0.00	7.133,64	30.91
2 Zona de locuinte colective	0.00	0.00	2.696,52	11.68
3 Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	23.078,00	100.00	0.00	0.00
4 Zona spatii verzi amenajate de aliniament	0.00	0.00	373,34	1.62
5 Zona spatii verzi amenajate	0.00	0.00	1.060,24	4.59
6 Cai de comunicare rutiere	0.00	0.00	1.487,51	6.45
7 Zona platforme - parcaje - trotuare	0.00	0.00	2.563,10	11.11
8 Zona cu interdictie de construire până la intocmire P.U.Z.	0.00	0.00	7.764,14	33.64
TOTAL ZONA STUDIATA	23.078,00	100.00	23.078,00	100.00

Loturi pentru locuinte unifamiliale individuale si semindivizuale	Regim de inaltime max. admis	Parcela de la P1 la P9 = P+1E Parcela de la P13 la P17 = D+P Sunt admise spatii de locuit in podul cildrilor cu conditia sa nu se depaseasca inaltimea maxima admisa a constructiei pe parcela respectiva.
	Inaltime max constructii	Parcela P1 = 11,97 m de la cota CTN Parcela P2 = 11,73 m de la cota CTN Parcela P3 = 11,54 m de la cota CTN Parcela P4 = 11,20 m de la cota CTN Parcela P5 = 11,26 m de la cota CTN Parcela P6 = 11,26 m de la cota CTN Parcela P7 = 10,94 m de la cota CTN Parcela P8 = 10,65 m de la cota CTN Parcela P9 = 5,35 m de la cota CTN Parcela P10 = 5,28 m de la cota CTN Parcela P11 = 4,94 m de la cota CTN Parcela P12 = 5,71 m de la cota CTN Parcela P13 = 4,44 m de la cota CTN Parcela P14 = 4,64 m de la cota CTN Parcela P15 = 4,44 m de la cota CTN Parcela P16 = 4,83 m de la cota CTN Parcela P17 = 4,42 m de la cota CTN Sunt admise sistematizari ale terenului (CTS) in vederea respectarii inaltimei maxime admise ale constructiilor pe parcela respectiva față de cota CTN.
	POT max	40%
	CUT max	Parcela de la P1 la P12 - CUT = 1,2 Parcela de la P13 la P17 - CUT = 0,8
	Front la strada	15,50 m
	Retrageri la stradă min.	2 m
	Retrageri laterale min.	0 m Se vor respecta prevederile din Codul Civil cu privire la golurile de ferestre pentru vedere, ventilare si lumina.
	Retrageri spatii min.	6 m
	Parcaj auto obligatoriu	Minim 1 loc / lot
	Inaltime gard perimetral max.	2,50 m
	Zona verde min.	20% din suprafata totala a lotului

Zona de locuinte colective	Regim de inaltime max. admis	Parcela P18 - P+1E Parcela P19 - D+P+2E
	Inaltime max constructii	Parcela P18 = 5,47 m de la cota CTN Parcela P19 = 10,49 m de la cota CTN Sunt admise sistematizari ale terenului (CTS) in vederea respectarii inaltimei maxime admise ale constructiilor pe parcela respectiva față de cota CTN.
	POT max	60%
	CUT max	Parcela P18 - CUT=1,20 Parcela P19 - CUT=2,4
	Front la strada	55,00 m
	Retrageri la stradă min.	0 m
	Retrageri laterale min.	6 m
	Retrageri spatii min.	6 m
	Parcaj auto obligatoriu	1 loc / apartament
	Inaltime gard perimetral max.	2,50 m
	Zona verde min.	20% din suprafata totala a lotului
	Nr. apartamente max.	10 / nivel

LEGENDA

LIMITE

- linie groasa - intrerupta albastru: limita P.U.Z.
- linie groasa - continua albastru: limita de proprietate parcele studiate
- linie groasa - intrerupta negru: limita edificabil

RIDICARE TOPOGRAFICA

- linie subtire - continua negru: parcele plan cadastral
- sageata subtire - continua negru: sens circulatie auto
- sageata subtire - continua negru: stalp beton linie electrica aeriana

text: nr. cad. 33006
5984,177 m²
100,177

numar cadastral parcela de teren
aria suprafata parcela de teren
cota altimetrica N.M.N.

RETELE EDILITARE
Linie electrica aeriana kV

LIMITE DE INALTIME

- +10.49: regim maxim de inaltime zona locuinte colective
- D+P+2: regim maxim de inaltime zona locuinte individuale

SIMBOLURI

ACCES: acces in incinta

de la 01 la 19: nr. obstacolului din avizul nr. 1713/133 din 02.03.2020 a A.A.C.R.

de la P1 la P19: nr. parcela

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONE DE LOCUIT

- galben crom deschis: Zona de locuinte unifamiliale
Zona cuprinde: locuinte situate in imobile individuale, izolate si/sau cuplate.
- galben crom inchis: Zona de locuinte colective
Zona cuprinde: locuinte situate in apartamente amplasate in imobile colective.

ZONE NECONSTRUITE / NEAMENAJATE

- verde deschis 1: Zona terenuri private virane neconstruite / neamenajate
Zona cuprinde terenuri virane in intravilan neconstruite / neamenajate, private persoane fizice / juridice.

ZONE DE SPATII VERZI

- verde deschis 2: Zona spatii verzi amenajate
Zona cuprinde spatii verzi amenajate, private cu acces public, spatii de protectie si aliniament stradal, spatii plantate ornamental.
- verde deschis 2: Zona spatii verzi amenajate
Zona cuprinde spatii verzi amenajate, private cu acces public, scuaruri urbane, parcuri, spatii plantate ornamental.

ZONA DE LUCIU DE APA / CANAL

- albastru deschis: Zona de luciuri de apa / canal
Zona cuprinde lacuri si balti naturale si artificiale, canale irigate, ape curgatoare.

CAI DE COMUNICATIE

- gri inchis: Cai de comunicare rutiere
- gri deschis: Platforme - Parcaje - Trotuare

ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE

- hasura albastru: Zona de protectie luciuri apa/canal - 2,50 m din taluz
- hasura rosu: Zona de protectie LEA 0,4 kV- 1,00 m din ax
- hasura maro: Zona de interdictie de construire pana la intocmire PUZ

BIROUL INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE
PROIECTARE CONSULTANTA MANAGEMENT DE PROIECT

Beneficiar: **SUCIU RADU GHEORGHE**
RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 325, Ap. 6

Titlu Proiect: **P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA**

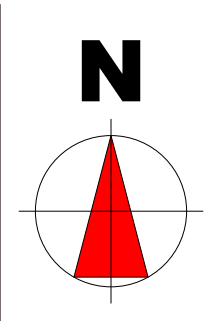
Amplasament Investitie
RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN

Titlu Plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

arad, str.guituilor, nr.14, 310250
aut OAR 35/2007 cif 21329465
Ina 4861 rur deg.
tel. (+407) 444 91 666

sef proiect: arh. MARINEL ALEXANDRU
proiectat: arh. MARINEL ALEXANDRU
desenat: arh. MARINEL ALEXANDRU

Seria,proiect: **MAG**
Nr.proiect: **178**
Faza,proiect: **PUZ**
Data,proiect: **07/03/19**
Format,plansa: Scara,plansa
A3 Roll: **1:1000**
Nr. Plansa: **U.3**

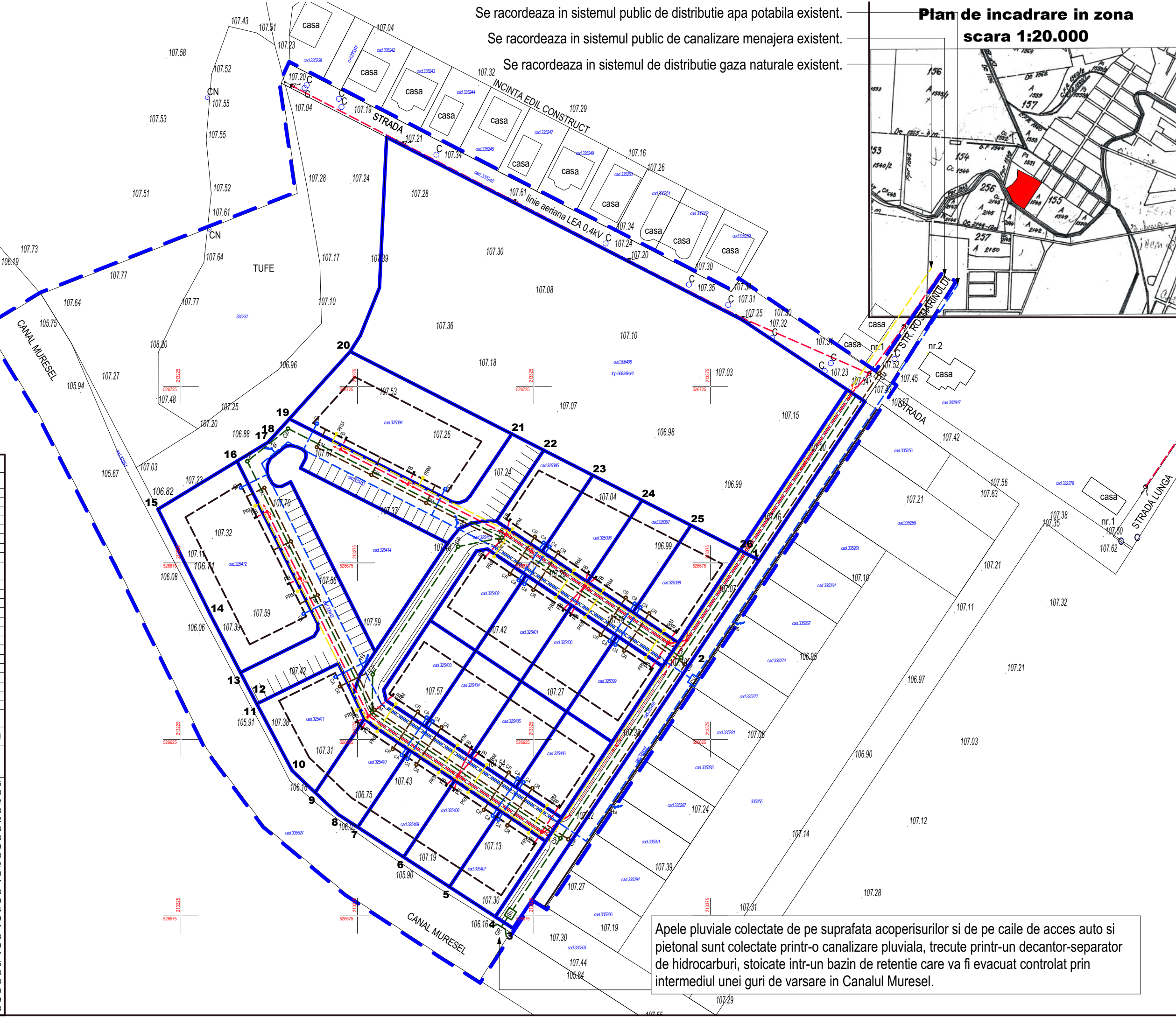


Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. folosinta	Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
1	CC	325394	1319 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
2	CC	325395	389 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
3	CC	325396	417 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
4	CC	325397	445 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
5	CC	325398	474 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
6	CC	325399	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
7	CC	325400	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
8	CC	325401	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
9	CC	325402	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
10	CC	325403	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
11	CC	325404	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
12	CC	325405	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
13	CC	325406	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
14	CC	325407	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
15	CC	325408	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
16	CC	325409	406 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
17	CC	325410	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
18	CC	325411	602 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
19	CC	325412	1378 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
20	CC	325413	1861 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
21	CC	325414	1060 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
22	CC	325415	1486 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
23	CC	325416	751 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
24	CC	306406	8090 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
Suprafata totala masurata a imobilelor				23078 mp
Suprafata totala din acte a imobilelor				23078 mp

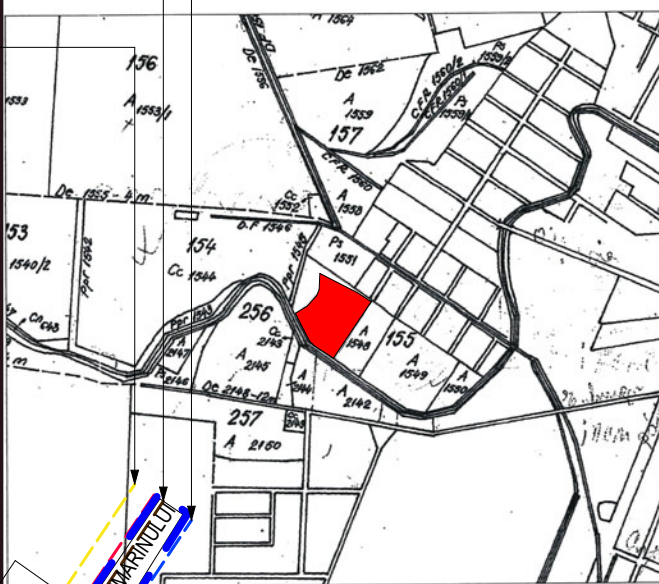
Coordonate topografice Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526675.811	213388.799	31.085
2	526649.958	213371.539	94.378
3	526571.483	213319.109	6.002
4	526574.760	213314.081	15.498
5	526583.212	213301.091	15.502
6	526591.673	213288.102	15.498
7	526600.125	213275.112	6.648
8	526603.752	213269.541	8.989
9	526609.949	213263.029	8.968
10	526616.125	213256.526	21.432
11	526635.062	213246.489	2.560
12	526637.325	213245.292	7.447
13	526643.933	213241.859	18.368
14	526660.238	213233.401	33.479
15	526690.221	213218.505	26.194
16	526703.822	213240.891	10.289
17	526709.164	213249.685	2.707
18	526711.169	213251.504	6.273
19	526715.819	213255.715	25.709
20	526734.891	213272.955	51.397
21	526711.546	213318.744	10.175
22	526706.920	213327.807	15.613
23	526699.821	213341.713	15.608
24	526692.733	213355.619	15.600
25	526685.644	213369.515	15.609
26	526678.555	213383.421	6.038



Se racordeaza in sistemul public de distributie apa potabila existent.
 Se racordeaza in sistemul public de canalizare menajera existent.
 Se racordeaza in sistemul de distributie gaza naturale existent.

Plan de incadrare in zona scara 1:20.000

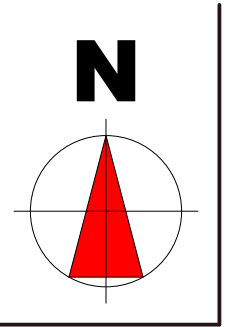


Apele pluviale colectate de pe suprafata acoperisurilor si de pe caile de acces auto si pietonal sunt colectate printr-o canalizare pluviala, trecute printr-un decantor-separator de hidrocarburi, stoicate intr-un bazin de retentie care va fi evacuat controlat prin intermediul unei guri de varsare in Canalul Muresel.

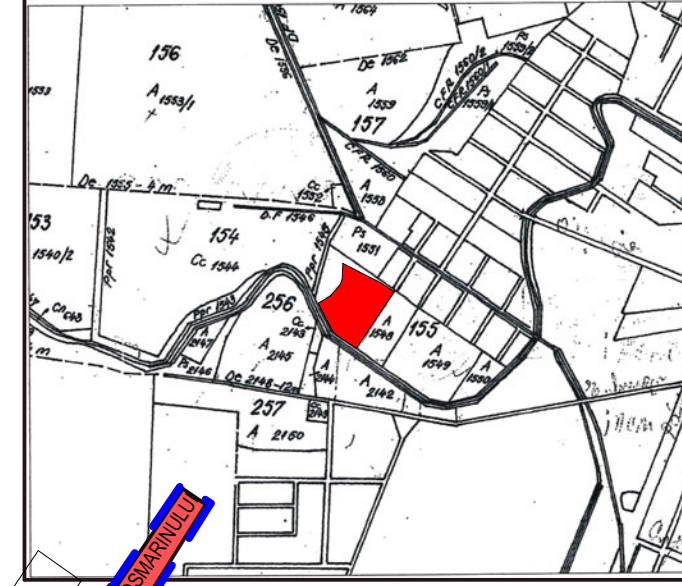
LEGENDA

- LIMITE**
 limita P.U.Z.
 limita de proprietate parcele studiate
 limita edificabil
- RIDICARE TOPOGRAFICA**
 parcele plan cadastral
 sens circulatie auto
 stalp beton linie electrica aeriana
 numar cadastral parcela de teren
 aria suprafata parcela de teren
 cota altimetrica N.M.N.
- RETELE EDILITARE**
 Linie electrica aeriana de joasa tensiune LEA
 Stalp pentru linie electrica aeriana cu iluminat stradal - propus
 Firida bransament cu contor energie electrica
 Retea apa potabila propusa
 Bransament apa propus
 Camin apometru propus
 Hidrant subteran propus
 Retea gaze naturale presiune redusa propusa
 Bransament gaze naturale propus
 Post de reglare-masurare gaze naturale propus
 Retea gaze naturale presiune redusa propusa
 Bransament canalizare menajera propus
 Camin de canalizare menajera propus
 Retea de canalizare pluviala propusa
 Camin de canalizare pluviala propus
 Separator de hidrocarburi propus
 Gura deversare ape pluviale propus

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE PROIECTARE CONSULTANTA MANAGEMENT DE PROIECT	Beneficiar SUCIU RADU GHEORGHE RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 325, Ap. 6	Seria/proiect MAG
	Titlu Proiect P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA	Nr.proiect 178
arad, str.gutuilor, nr.14, 310250 aut OAR 35/2007 cif 21329465 tna 4861 rur dega tel. (+407) 444 91 666	Amplasament Investitie RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN	Faza/proiect PUZ
sef proiect arh. MARINEL ALEXANDRU proiectat arh. MARINEL ALEXANDRU desenat arh. MARINEL ALEXANDRU	Titlu Plansa REGLEMENTARI RETELE EDILITARE	Data/proiect 07/03/19 Format.plansa Scara.plansa A3 Roll 1:1000 Nr. Plansa U.4



**Plan de incadrare in zona
scara 1:20.000**



LEGENDA

- LIMITE**
- linie groasa - intrerupta albastru ——— limita P.U.Z.
 - linie groasa - continua albastru ————— limita de proprietate parcele studiate
 - linie groasa - intrerupta negru - - - - - limita edificabil

- LIMITE DE INALTIME**
- +12.00
▼
P+2 regim maxim de inaltime zona locuinte colective
 - +9.00
▼
P+1 regim maxim de inaltime zona locuinte individuale

RIDICARE TOPOGRAFICA

- linie subtire - continua negru ————— parcele plan cadastral
- sageata subtire - continua negru <-----> sens circulatie auto
- sageata subtire - continua negru <-----> stalp beton linie electrica aeriana
- text nr. cad. 03806 5984,177 m² 100,177 numar cadastral parcela de teren
aria suprafata parcela de teren
cota altimetrica N.M.N.

PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- galben ■■■■■ Proprietate privata de interes local
Zona cuprinde: terenuri proprietate privata persoane fizice si juridice.
- rosu deschis ■■■■■ Proprietate publica de interes local
Zona cuprinde: cai de comunicare terestra rutiera de interes local intravilan.

CIRCULATIA TERENURILOR

- hasura negru ▨▨▨▨▨ Terenuri asupra carora va fi instituit dreptul de servitute de trecere in favoarea parcelor P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P12, P13, P14, P15, P16, P17, P18, P19, P20.

Date referitoare la teren

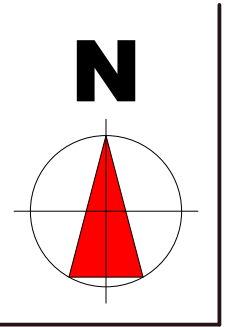
Nr. parcela	Categ. folosinta	Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
1	CC	325394	1319 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
2	CC	325395	389 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
3	CC	325396	417 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
4	CC	325397	445 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
5	CC	325398	474 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
6	CC	325399	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
7	CC	325400	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
8	CC	325401	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
9	CC	325402	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
10	CC	325403	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
11	CC	325404	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
12	CC	325405	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
13	CC	325406	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
14	CC	325407	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
15	CC	325408	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
16	CC	325409	406 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
17	CC	325410	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
18	CC	325411	602 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
19	CC	325412	1378 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
20	CC	325413	1861 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
21	CC	325414	1060 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
22	CC	325415	1486 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
23	CC	325416	751 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
24	CC	306406	8090 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
Suprafata totala masurata a imobilelor				23078 mp
Suprafata totala din acte a imobilelor				23078 mp

Coordonate topografice Stereo 70

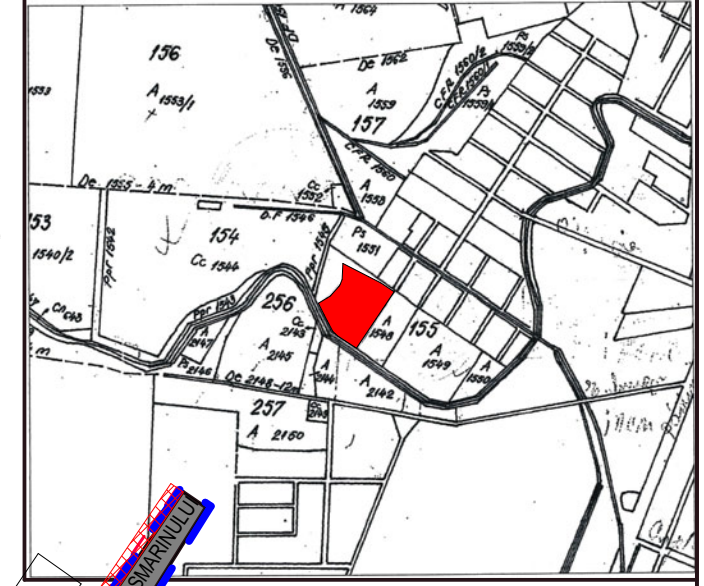
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526675.811	213388.799	31.085
2	526649.958	213371.539	94.378
3	526571.483	213319.109	6.002
4	526574.760	213314.081	15.498
5	526583.212	213301.091	15.502
6	526591.673	213288.102	15.498
7	526600.125	213275.112	6.648
8	526603.752	213269.541	8.989
9	526609.949	213263.029	8.968
10	526616.125	213256.526	21.432
11	526635.062	213246.489	2.560
12	526637.325	213245.292	7.447
13	526643.933	213241.859	18.368
14	526660.238	213233.401	33.479
15	526690.221	213218.505	26.194
16	526703.822	213240.891	10.289
17	526709.164	213249.685	2.707
18	526711.169	213251.504	6.273
19	526715.819	213255.715	25.709
20	526734.891	213272.955	51.397
21	526711.546	213318.744	10.175
22	526706.920	213327.807	15.613
23	526699.821	213341.713	15.608
24	526692.733	213355.619	15.600
25	526685.644	213369.515	15.609
26	526678.555	213383.421	6.038



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE PROIECTARE CONSULTANTA MANAGEMENT DE PROIECT	Beneficiar SUCIU RADU GHEORGHE RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 325, Ap. 6	Seria.proiect MAG
	arad, str.gutuilor, nr.14, 310250 aut OAR 35/2007 cif 21329465 tna 4861 rur deg. tel. (+407) 444 91 666	Tytu Proiect P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA
sef proiect arh. MARINEL ALEXANDRU	Amplasament Investitie RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN	Faza.proiect PUZ
proiectat arh. MARINEL ALEXANDRU	Tytu Plansa PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	Data.proiect 07/03/19
deseinat arh. MARINEL ALEXANDRU		Format.plansa Scara.plansa A3 Roll 1:1000
		Nr. Plansa U.5



**Plan de incadrare in zona
scara 1:20.000**



LEGENDA

- LIMITE**
- linie groasa - intrerupta albastru: limita P.U.Z.
 - linie groasa - continua albastru: limita de proprietate parcele studiate
 - linie groasa - intrerupta negru: limita edificabil
- RIDICARE TOPOGRAFICA**
- linie subtire - continua negru: parcele plan cadastral
 - sageata subtire - continua negru: sens circulatie auto
 - sageata subtire - continua negru: stalp beton linie electrica aeriana
- RETELE EDILITARE**
- linie groasa - continua rosu: Linie electrica aeriana kV
- LIMITE DE INALTIME**
- +10.49: regim maxim de inaltime zona locuinte colective
 - D+P+2: regim maxim de inaltime zona locuinte individuale
- TEXT**
- nr. cad. 33006: 5984,177 mp / 100,177
- RETELE DE COMUNICATIE**
- ACCES: acces in incinta
 - de la D1 la I9: nr. obstacolului din avizul nr. 1713/133 din 02.03.2020 a A.A.C.R.
 - de la P1 la P19: nr. parcela

Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. folosinta	Nr. cadastral	Suprafata	Adresa imobilului
1	CC	325394	1319 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
2	CC	325395	389 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
3	CC	325396	417 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
4	CC	325397	445 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
5	CC	325398	474 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
6	CC	325399	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
7	CC	325400	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
8	CC	325401	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
9	CC	325402	397 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
10	CC	325403	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
11	CC	325404	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
12	CC	325405	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
13	CC	325406	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
14	CC	325407	400 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
15	CC	325408	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
16	CC	325409	406 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
17	CC	325410	403 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
18	CC	325411	602 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
19	CC	325412	1378 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
20	CC	325413	1861 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
21	CC	325414	1060 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
22	CC	325415	1486 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
23	CC	325416	751 mp	loc. Arad.str. Rosmarin
24	CC	306406	8090 mp	loc. Arad.str. Rosmarin

Coordonate topografice Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526675.811	213388.799	31.085
2	526649.958	213371.539	94.378
3	526571.483	213319.109	6.002
4	526574.760	213314.081	15.498
5	526583.212	213301.091	15.502
6	526591.673	213288.102	15.498
7	526600.125	213275.112	6.648
8	526603.752	213269.541	8.989
9	526609.949	213263.029	8.968
10	526616.125	213256.526	21.432
11	526635.062	213246.489	2.560
12	526637.325	213245.292	7.447
13	526643.933	213241.859	18.368
14	526660.238	213233.401	33.479
15	526690.221	213218.505	26.194
16	526703.822	213240.891	10.289
17	526709.164	213249.685	2.707
18	526711.169	213251.504	6.273
19	526715.819	213255.715	25.709
20	526734.891	213272.955	51.397
21	526711.546	213318.744	10.175
22	526706.920	213327.807	15.613
23	526699.821	213341.713	15.608
24	526692.733	213355.619	15.600
25	526685.644	213369.515	15.609
26	526678.555	213383.421	6.038



BILANT TERITORIAL TERENURI SITUATE IN LIMITA P.U.Z.

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPIUS
	mp	%
Zona de locuinte unifamiliale	0.00	0.00
Zona de locuinte colective	0.00	0.00
Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	29.918,84	85,45
Zona spatii verzi amenajate de aliniament	0.00	0.00
Zona spatii verzi amenajate	0.00	0.00
Zona locuri apii / canal	3.671,52	10,48
Cai de comunicare rutiere	1.421,74	4,06
Zona platforme - parcaje - trotuare	0.00	0.00
Zona cu interdictie de construire până la intocmire P.U.Z.	0.00	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	35.012,09	100,00

BILANT TERITORIAL IN LIMITA DE PROPRIETATE A PARCELELOR STUDIATE

TEREN AFERENT	EXISTENT	PROPIUS
	mp	%
1 Zona de locuinte unifamiliale	0.00	0.00
2 Zona de locuinte colective	0.00	0.00
3 Zona terenuri virane private neconstruite / neamenajate	23.078,00	100,00
4 Zona spatii verzi amenajate de aliniament	0.00	0.00
5 Zona spatii verzi amenajate	0.00	0.00
6 Cai de comunicare rutiere	0.00	0.00
7 Zona platforme - parcaje - trotuare	0.00	0.00
8 Zona cu interdictie de construire până la intocmire P.U.Z.	0.00	0.00
TOTAL ZONA STUDIATA	23.078,00	100,00

Loturi pentru locuinte unifamiliale si semindivizuale	Regim de inaltime max. admis	Parcela de la P1 la P9 = P+1E Parcela de la P13 la P17 = D+P Sunt admise spatii de locuit in podul cailor cu conditia sa nu se depaseasca inaltimea maxima admisa a constructiei pe parcela respectiva.
	Inaltime max constructii	Parcela P1 = 11,97 m de la cota CTN Parcela P2 = 11,73 m de la cota CTN Parcela P3 = 11,54 m de la cota CTN Parcela P4 = 11,20 m de la cota CTN Parcela P5 = 11,26 m de la cota CTN Parcela P6 = 11,26 m de la cota CTN Parcela P7 = 10,94 m de la cota CTN Parcela P8 = 10,65 m de la cota CTN Parcela P9 = 5,35 m de la cota CTN Parcela P10 = 5,28 m de la cota CTN Parcela P11 = 4,94 m de la cota CTN Parcela P12 = 5,71 m de la cota CTN Parcela P13 = 4,44 m de la cota CTN Parcela P14 = 4,64 m de la cota CTN Parcela P15 = 4,44 m de la cota CTN Parcela P16 = 4,83 m de la cota CTN Parcela P17 = 4,42 m de la cota CTN Sunt admise sistematizari ale terenului (CTS) in vederea respectarii inaltimei maxime admise ale constructiilor pe parcela respectiva fata de cota CTN.
	POT max	40%
	CUT max	Parcela de la P1 la P12 - CUT = 1,2 Parcela de la P13 la P17 - CUT = 0,8
	Front la strada	15,50 m
	Retrageri la strada min.	0 m
	Retrageri laterale min.	0 m
	Retrageri spatii min.	6 m
	Parcaj auto obligatoriu	Minim 1 loc / lot
	Inaltime gard perimetral max.	2,50 m
	Zona verde min.	20% din suprafata totala a lotului

Zona de locuinte colective	Regim de inaltime max. admis	Parcela P18 - P+1E Parcela P19 - D+P+2E
	Inaltime max constructii	Parcela P18 = 5,47 m de la cota CTN Parcela P19 = 10,49 m de la cota CTN Sunt admise sistematizari ale terenului (CTS) in vederea respectarii inaltimei maxime admise a constructiilor pe parcela respectiva fata de cota CTN.
	POT max	60%
	CUT max	Parcela P18 - CUT=1,20 Parcela P19 - CUT=2,4
	Front la strada	55,00 m
	Retrageri la strada min.	0 m
	Retrageri laterale min.	0 m
	Retrageri spatii min.	6 m
	Parcaj auto obligatoriu	1 loc / apartament
	Inaltime gard perimetral max.	2,50 m
	Zona verde min.	20% din suprafata totala a lotului
	Nr. apartamente max.	10 / nivel

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE PROIECTARE CONSULTANTA MANAGEMENT DE PROIECT arad, str.guituilor, nr.14, 310250 aut OAR 35/2007 cif 21329465 Ina 4861 rur deg. tel. (+407) 444 91 666	Beneficiar	SUCIU RADU GHEORGHE RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 325, Ap. 6	Seria, proiect	MAG
	Titlu Proiect	P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA	Nr. proiect	178
sef proiect	arh. MARINEL ALEXANDRU	Amplasament Investitie	Faza proiect	PUZ
proiectat	arh. MARINEL ALEXANDRU	RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN	Data proiect	07/03/19
desenat	arh. MARINEL ALEXANDRU	Titlu Plansa	Format plansa	Scara plansa
		PROPUNERE DE MOBILARE URBANISTICA	A3 Roll	1:1000
			Nr. Plansa	U.6



SIMULARE 3D - VEDERE DINSPRE NORD



SIMULARE 3D - VEDERE DINSPRE VEST



SIMULARE 3D - VEDERE DINSPRE EST



SIMULARE 3D - VEDERE DINSPRE SUD



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARH. MARINEL ALEXANDRU GRIGORE PROIECTARE CONSULTANTA MANAGEMENT DE PROIECT		Beneficiar SUCIU RADU GHEORGHE RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Cartier Micalaca, Bl. 325, Ap. 6	Seria.proiect MAG
arad, str.gutuilor, nr.14, 310250 aut OAR 35/2007 cif 21329465 tna 4861 rur deg, tel. (+407) 444 91 666		Titlu Proiect P.U.Z. - ZONA REZIDENTIALA	Nr.proiect 178
sef proiect arh. MARINEL ALEXANDRU	proiectat arh. MARINEL ALEXANDRU	Amplasament Investitie RO, Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Rosmarin, Nr. FN	Faza.proiect PUZ
desenat arh. MARINEL ALEXANDRU		Titlu Plansa ILUSTRARE URBANISTICA - SIMULARE 3D	Data.proiect 07/03/19
			Format.plansa Scara.plansa A3 Roll 1:1000 Nr. Plansa U.7