



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Arhitect Șef
Direcția Construcției și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Potrivit prevederilor Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

ANUNȚĂM demararea Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

“ P.U.Z. – ”*Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese*”; amplasament: municipiul Arad, intravilan, generat de imobilul cu extrasul CF nr.340125-Arad;

Beneficiari: Mariș Cristian-Mircea și Mariș Liliana.
Proiectant: S.C. BLANK ARCHITECTURE S.R.L.

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 04.10.2021-18.10.2021, în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰– 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la la sediul Primăriei Municipiului Arad, strada B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul până la data de 18.10.2021 (zilele lucrătoare).

Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei Municipiului Arad prin: Arhitect-Șef, Direcția Construcției și dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, tel.0257/281850, int. 229.

Data publicării anunțului: 04.10.2021



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

PUZ “ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”

Beneficiari: **MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA**
Str, Călărașilor, nr.4, bl.Z3, sc.B, ap.5, Arad, județ ARAD

Amplasament: **mun. ARAD, INTRAVILAN**
CF nr.340125 -ARAD

Proiectant: **BLANK ARHITECTURE srl**
RO25673630, loc.Dumbrăvița str. M. Eminescu nr.79, județ TIMIȘ

「 VOLUMUL 1 | Memoriu tehnic de prezentare 」

FOAIE DE CAPĂT

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | PUZ "ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE" |
| Adresa investiției: | CF nr.340125-ARAD |
| Beneficiar: | MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA Str, Călărașilor, nr.4, bl.Z3, sc.B, ap.5, Arad, județ ARAD |
| Proiectant: | BLANK ARCHITECTURE SRL str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbrăvița, județ TIMIȘ |
| Număr proiect: | 535 2019 |
| Data elaborării: | IUNIE 2020 |
| Faza: | PLAN URBANISTIC ZONAL |

COLECTIV DE ELABORARE

| | |
|------------|---|
| URBANISM: | BLANK ARHITECTURE SRL arh. Alexandru NAGY-VIZITIU - Coordonator RUR arh. Raida ABULIL |
| EDILITARE: | PROBIECTIV DESIGN SRL Ing. Calin JESCU |
| CADASTRU | CADASTRU, GEODEZIE ȘI CARTOGRAFIE ing. Văcean Eusebio |

BORDEROUL VOLUMULUI I

PIESE SCRISE

| | |
|----|--|
| 1. | FOAIE DE CAPĂT |
| 2. | COLECTIV |
| 3. | BORDEROU |
| 4. | <p>MEMORIU DE PREZENTARE</p> <p>1. INTRODUCERE</p> <p>1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI</p> <p>1.2. OBIECTUL PUZ</p> <p>1.3. SURSE DOCUMENTARE</p> <p>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII</p> <p>2.1. EVOLUȚIA ZONEI</p> <p>2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE</p> <p>2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL</p> <p>2.4. CIRCULAȚIA</p> <p>2.5. OCUPAREA TERENULUI</p> <p>2.6. ECHIPARE EDILITARĂ</p> <p>2.7. PROBLEME DE MEDIU</p> <p>2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI</p> <p>3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</p> <p>3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE</p> <p>3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.</p> <p>3.3. VERIFICAREA CADRULUI NATURAL</p> <p>3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI</p> <p>3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI</p> <p>3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE</p> <p>3.7. PROTECȚIA MEDIULUI</p> <p>3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ</p> <p>4. CONCLUZII</p> <p>5. ANEXE</p> |

BORDEROU PIESE DESENATE

| | |
|----------|---------------------------------------|
| pl. 01.U | INCADRARE IN TERITORIU |
| pl. 02.U | ANALIZA SITUAȚIE EXISTENTĂ |
| pl. 03.U | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE |
| | |
| pl. 05.U | PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR |
| pl. 06.U | PROPUNERE MOBILARE |

MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

| | |
|---------------------|--|
| Denumirea lucrării: | PUZ “ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE” |
| Adresa investiției: | INTRAVILAN ARAD CF nr.340125-ARAD |
| Beneficiar: | MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA Str. Călărașilor, nr.4, bl.Z3, sc.B, ap.5, Arad |
| Proiectant general: | BLANK ARCHITECTURE SRL Str. Mihai Eminescu nr. 79 Comuna Dumbrăvița, județ TIMIȘ |
| Număr proiect: | 535 2020 |
| Data elaborării: | Februarie 2020 |
| Faza: | Plan Urbanistic Zonal |

1.2. OBIECTUL PUZ-ului

Beneficiarii au solicitat prin tema program stabilirea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese, ce se va dezvolta în orașul Arad.

Imobilul proprietatea lui MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA care face obiectul prezentei documentații, este identificat prin CF nr.340125-Arad, teren neconstruit cu suprafața de $S=32.900\text{mp}$, categorie de folosință arabil situat în intravilanul municipiului Arad și se găsește în UTR 55.Conform prevederilor PUG Arad terenul amplasamentului este supus interdicție de construire până la elaborarea PUZ.

Funcțiunea dominantă a zonei : teren arabil in intravilan.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii

Planul Urbanistic Zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică¹, în cazul de față: organizare arhitectural urbanistică, modul de utilizare a terenurilor și funcțiune. Prin prezenta documentație se vor stabili reglementări cu privire la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirii, materiale admise.²

Prin Certificatul de Urbanism nr. 930 din 20.05.2019 s-a solicitat beneficiarilor MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA, întocmirea unei documentații PUZ în vederea reglementării incintei. Planul Urbanistic Zonal trebuie aprobat, prin coordonate topografice ale sistemului de referință STEREO 1970 de către Consiliul Local al Municipiului Arad. După aprobare, Planul Urbanistic Zonal va fi preluat în planul urbanistic general al unității administrativ teritoriale, pentru actualizarea sa conform cadrului normativ de referință.³ Pentru PUZ s-a obținut Avizul de oportunitate nr. 04/ 20.01.2021.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru realizarea prezentei documentații s-au cules informații din următoarele surse:

1. Planuri urbanistice care stabilesc direcțiile de dezvoltare urbană în zonă:
 - PUZ "Construire locuințe - Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare" documentație de urbanism în lucru
 - Documentație de urbanism faza PUG , aprobată cu HCLM ARAD 502/2018
2. Cadrul legal:
 - HG 525/1996- pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 - GM - 010 - 2000 Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul - Cadru al Planului de Urbanism Zonal
 - Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare.
 - Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
 - Ordinul nr. 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

¹ L350 art. 47 alin. (1)

² L350 art. 47 alin. (5)

³ CU nr. 11/07.03.2019 cap. 3 Regim tehnic, emis de CJA ARAD

- ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicat, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare.
- 3. Studii de fundamentare:
 - Ridicarea topografică în sistem STEREO 70 elaborată de ing. Văcean Eusebio.
 - Studiul geotehnic elaborat de CARA SRL
 - Avizul de oportunitate

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Arad, în nordul cartierului Grădiște. Conform PUG aflat în vigoare la data întocmirii planului urbanistic zonal terenul studiat este situat în intravilanul orașului Arad, zona terenuri agricole.

Funcțiunea dominantă a zonei: terenuri agricole în intravilan.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii

2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Amplasamentul este situat în intravilanul orașului Arad. Conform certificatului de urbanism nr. 930 din 20.05.2019 terenul este arabil în intravilan, amplasat în zonă terenuri agricole.

Accesul pe parcelă se face dinspre două drumuri de exploatare DE1790/1 pe latura vestică, pe latura estică parcela din DE1782.

Vecinatatile zonei sunt:

- Nord : teren arabil, proprietate privată CF nr.340131 Arad-teren neconstruit
- Sud: teren arabil, proprietate privată CF nr.340115 Arad-teren neconstruit
- Est: De 1782 și terenuri arabile
- Vest: De 1790/1 și terenuri arabile

Distanța de la parcelă până la cimitirul Grădiște este de peste 135m și se încadrează în condițiile impuse de OMS 119/2014 cu modificări și completări ulterioare, Legea 102/2014 actualizată, art.7(5) și OMS 536/1997 actualizat art.11 și 12 .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Pe amplasament nu există arii protejate, ecosisteme specifice, specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, conform Legii nr. 310/2004.

2.4. CIRCULAȚIA

Principala cale de circulație din zonă este drumul de exploatare existent De 1782, neasfaltat care face legatura cu strada Ștefan Ludwig Roth, propus spre modernizare și

extindere. Drumul existent (cu o lățime de 5m în prezent) se va lărgi , moderniza și va avea un prospect stradal de 12 m, cu un carosabil de 7m, sens dublu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil.

Tipurile terenurilor din zona studiată sunt:

- proprietate privată, terenuri arabile
- proprietate privată, terenuri arabile cu documentații de urbanism în curs de elaborare
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație

Zona este cu teren bun pentru construcții, cu stabilitate asigurată și fără risc de inundații.

Terenul înscris în CF nr.340125 Arad este proprietatea privată a lui MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA, are categoria de folosință arabil în intravilan și se găsește în UTR 55. Pe extrasul de carte funciară 340125-Arad nu există nici o sarcină înscrisă.

Prin propunerea unei zone rezidențiale se conturează o zonă cu potențial mare de dezvoltare pentru Municipiul Arad.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996 - Anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

2.6. ECHIPARE EDILITARA

Zona studiată nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaz se vor rezolva prin extinderea rețelelor centralizate din teritoriul administrativ Arad, conform avizelor obținute de la gestionarii acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare prin amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Soluțiile de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate.

2.6.1. Alimentare cu apă și canalizare

Situație existentă

Nu există rețea de alimentare cu apă și rețeaua de canalizare în zonă.

2.6.2. Alimentare cu gaze naturale

Situație existentă

Nu există rețea de alimentare cu gaz în zonă.

2.6.3. Alimentare cu energie electrică

Situatie existenta

Nu există rețea de alimentare cu energie electrică în zonă.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 RELAȚIA CADRUL NATURAL- CADRUL CONSTRUIT

Imobilul ce face obiectul PUZ-ului se găsește în intravilanul municipiului Arad și are categoria de folosință teren arabil. Imobilul nu a fost încadrat în zone de protecție a mediului astfel nu sunt restricții privind construirea.

Nu există disfuncționalități în relația cadrul natural și fondul construit.

Imobilul studiat nu prezintă risc de inundații sau alunecări de teren.

2.7.2 EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Nu este cazul

2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI IN ZONĂ

Prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor din sistemul căilor de circulație, iar intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE.

Nu este cazul

2.7.8. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Consultarea publicului s-a făcut pentru etapa prezentei documentații conform ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2011.

3.1. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.1.1. Studiul geotehnic

Studiul geotehnic nr.137/17.03.2021 a fost întocmit de către societatea CARA SRL.

3.1.2. Ridicare topografică

Ridicarea topografică este realizată de ing. Văcean Eusebio.

Lucrarea a fost avizată de OCPI Arad pe baza PV 388/2020.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiată este situată în UTR nr.55 conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018. Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, zonă terenuri agricole.

și are categoria de folosință arabil.

Funcțiunea dominantă a zonei : teren agricol în intravilan.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În prezent terenurile din zonă prezintă o vegetație sălbatică de mici dimensiuni sau sunt terenuri agricole cultivate. Propunerea de construire va genera o igienizare a zonei, curățarea terenului și pregătirea pentru o exploatare în timp. Prin această intervenție va crește calitatea zonei.

Prin prezenta documentație se va avea în vedere obligativitatea amenajării de spații verzi și de plantare a unor copaci de dimensiuni medii și mari pentru a crește calitatea cadrului natural și pentru a contrabalansa efectele dezvoltării umane asupra mediului înconjurător.

Se va prevedea în incinta investiției amenajarea unui parc pentru utilizatorii finali, amenajarea de vegetație de aliniament pe strada propusă și cea modernizată.

Se vor amenaja spații verzi conform Anexei nr. 6 din RGU cu o suprafață de minim 2mp/locuitor. Se vor planta câte un copac de înălțime medie sau mare pentru fiecare 200 mp construiți, exclusiv aliniamentul stradal.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul pe parcelă se face din drumul de exploatare existent De 1782, neasfaltat care face legătura cu strada Ștefan Ludwig Roth, propus spre modernizare și extindere. Drumul existent (cu o lățime de 5m în prezent) se va lărgi, moderniza și va avea un prospect stradal de 12 m, cu un carosabil de 7m, sens dublu.

Deoarece în zonă învecinată acestui PUZ se elaborează un Plan Urbanistic Zonal - "Construire Locuințe -Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare" conform Certificat de Urbanism nr.1548/6.oct.2020 emis de Primăria Municipiului Arad, beneficiarii celor două Planurilor urbanistice propuse vor amenaja o stradă nouă, modernă, dimensionată conform normativelor în vigoare și care va asigura accesul carosabil din strada Ștefan Ludwig Roth la toate loturile.

Se vor amenaja următoarele tipuri de lucrări: acces carosabil, trotuare, zone verzi adiacente căii de rulare, rigole dalate. Costurile construirii noii străzi vor fi suportate de către inițiatorii celor două Planurilor urbanistice propuse.

Caracteristicile drumului sunt:

- 2 benzi de circulație cu îmbrăcăminte bituminoasă de 3,5m fiecare
- 2 benzi de spațiu verde de aliniament de 1m fiecare
- 2 benzi de trotuar de 1,5m fiecare
- Iluminare stradală
- Marcaje orizontale și amplasarea de indicatoare de circulație

Conform HG 525/1996 republicat, Anexa nr. 4 Accese carosabile pentru locuințe este necesară asigurarea accesului carosabil cu bandă cu sens dublu cu lățime de 3,5m. Drumul propus prin PUZ se intersectează cu drumul de exploatare DE1790/1 proprietatea Municipiului Arad. Prin PUZ se va asigura posibilitatea extinderii drumului de exploatare DE1790/1 prin cedarea a 3,5m din teren.

Conform HG nr.525/1996, rep. Anexa nr. 5, funcțiunea propusă este de zonă rezidențială și funcțiuni complementare, astfel numărul de locuri de parcare necesar este după cum urmează:

- Vizitatori: 1 loc de parcare/5 loturi locuințe individuale/cuplate și 1 loc de parcare /10 apartamente pentru locuințele colective.
- Proprietari: 2 locuri de parcare/lot de locuințe individuale și 1.5locuri de parcare/apartament pentru locuințele colective.

Se vor amenajara parcări cu dale înierbate.

Pentru circulația pietonală se vor amenaja trotuare realizate din dale prefabricate.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Se propune realizarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese care va fi împărțită în trei subzone. Astfel cele trei subzone sunt:

- subzona rezidențială cu funcțiuni complementare
Se preconizează 34 loturi din care:
 - 20 loturi (2-11 și 24-33) pentru locuințe unifamiliale/duplex
 - 9 loturi (12-22) pentru locuințe colective
 - 4 loturi (1,17,18,34) pentru servicii si comert , funcțiuni complementare
 - 1 lot (23) -spatiu verde
- subzona circulației interioare auto/ pietonale și parcaje cu spații verzi aferente

- subzona spații verzi de protecție în cadrul parcelei reglementate

Regim de înălțime

Regimul de Înălțime maxim propus este de S/D+P+2E

Hmax COAMĂ/ATIC = 18m

Hmax CORNIȘĂ = 15m

Se considera înălțime maximă:

- Cota coamă, în cazul acoperișurilor tip șarpantă
- Cota atic, în cazul acoperirii tip terasă.

Amplasare pe teren a construcțiilor

Retragerile laterale și posterioare vor fi

Loturi 1-17:

- NORD: 3.00m - FRONTUL STRADAL CONTINUU
- SUD: minim 10.00m
- EST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.
- VEST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.

Loturi 18-34 (exclusiv lot 23):

- SUD: 3.00m - FRONTUL STRADAL CONTINUU
- NORD: minim 10.00m
- EST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.
- VEST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.

-

Sistematizare pe verticală

Lucrările de sistematizare pe verticală sunt necesare. În zona studiată nu există drum amenajat, astfel este necesară o ridicare a cotei terenului sistematizat corelat cu investițiile în curs de realizare vecine.

Suprafață zona studiată = 107.965mp

Suprafața terenului ce face obiectul investiție = 32.900mp

BILANȚ TERITORIAL:

ZONA STUDIATĂ

| TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------------|-------------|----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| Teren agricol | 103,661 | 96,01 | - | - | 32,900 | 100 | - | - |
| Locuințe unifamiliale/duplex | - | - | 61,474 | 56,94 | - | - | 11,808 | 35,89 |
| Locuințe colective | - | - | 10,912 | 10,11 | - | - | 10,912 | 33,17 |
| Servicii și comerț, funcțiuni complementare | 1,447 | 1,34 | 12,054 | 11,16 | - | - | 2,836 | 8,62 |
| Spatiu verde | - | - | 1,497 | 1,39 | - | - | 1,497 | 4,55 |
| S.v. aliniament stradal | - | - | 3,316 | 3,07 | - | - | 975 | 2,96 |
| Căi comunicație | | | | | | | | |
| Drum | 2,857 | 2,65 | 6,115 | 5,66 | - | - | 388 | 1,18 |
| Drum incintă | - | - | 7,827 | 7,25 | - | - | 3,031 | 9,21 |
| Trotuar pietonal | - | - | 4,770 | 4,42 | - | - | 1,453 | 4,42 |
| TOTAL | 107,965 | 100% | 107,965 | 100% | 32,900 | 100% | 32.900 | 100% |

Indici urbanistici propusi:

| | Propus |
|-----|--------|
| POT | 40% |
| CUT | 1,2 |

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Dezvoltarea echipării edilitare se va face pe terenuri din domeniul public și privat, iar cheltuielile se vor realiza conform planului de acțiune de către investitor.

3.6.1. ALIMENTARE CU APA

Consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locuințe, funcțiilor complementare și pentru igienizarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al municipiului Arad, rețea administrată de către Compania de Apă Arad SA.

Sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest P.U.Z. este format dintr-o extindere a sistemului centralizat de apă al municipiului Arad, rețea administrată de către Compania de Apă Arad SA, din str. Ștefan Ludwig Roth până la parcela prezentei documentații.

Detalierea soluției se va face după obținerea avizului de la Compania de Apă Arad SA

3.6.2. CANALIZARE APĂ MENAJERĂ UZATĂ

Se va realiza extinderea rețelei de canalizare ape uzate menajere a Municipiului Arad din strada Ștefan Ludwig Roth. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza cu materiale agrementate în acest scop.

Detalierea soluției se va face după obținerea avizului de la Compania de Apă Arad SA.

3.6.3. CANALIZARE APA PLUVIALA

Apele pluviale posibil impurificate rezultate de pe drumurile propuse și modernizate, după trecerea printr-un decantor separator de produse petroliere, vor fi preluate de rețeaua de canalizare a localității.

Detalierea soluției se va face după obținerea avizului de la Compania de Apă Arad SA.

3.6.4. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Se va extinde rețeaua de energie electrică.

Detalierea soluției se va face după obținerea avizului de la E-distribuție SA.

3.6.5. REȚEA DE TELECOMUNICAȚII

Se va extinde rețeaua de telecomunicații.

Detalierea soluției se va face după obținerea avizului de la TELEKOM SA.

3.6.6. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Se va extinde rețeaua de gaz.

Detalierea soluției se va face după obținerea avizului de la DELGAZ GRID SA.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția mediului se va asigura în cadrul investiției pe tot parcursul implementării acesteia.

În cadrul investiției se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția mediului și pentru prevenirea accidentelor ce pot produce poluări. Măsurile necesare se vor lua în concordanță cu legislația în vigoare, la momentul realizării investiției. Pentru drumuri se vor prevedea sisteme perimetrice de colectare a apelor meteorice, trecerea printr-un separator de hidrocarburi în vederea deversării la nivelul bazinelor de retenție.

3.7.1 ANALIZA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI CONFORM HG 1076/2004

1. Caracteristicile planurilor și programelor

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

Planul supus avizării este format din imobilul proprietatea lui MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA care face obiectul prezentei documentații, este identificat prin CF nr.340125-Arad, teren neconstruit cu suprafața de $S=32.900\text{mp}$, categorie de folosință arabil situat în intravilanul municipiului Arad.

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese care va fi împărțită în trei subzone. Astfel cele trei subzone sunt:

- subzona rezidențială cu funcțiuni complementare
- subzona circulației interioare auto/ pietonale și parcaje cu spații verzi aferente
- subzona spații verzi de protecție în cadrul parcelei reglementate

Obiectivele propuse a se realiza prin PUZ-ul supus avizării sunt următoarele:

- organizarea și zonificarea funcțională a terenului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului.
- asigurarea accesului la teren.
- asigurarea unui procent de spațiu verde conform legislației în vigoare.
- încadrarea teritoriului studiat în rețeaua majoră de circulație și organizarea circulației.
- stabilirea zonelor de protecție și interdicție de construire.
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului prin realizarea zonelor de spații verzi amenajate din cadrul parcelei.

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

Amplasamentul ce face obiectul PUZ-ului se găsește în intravilanul municipiului Arad- cartierul Gădiște. Categoria de folosință este în preponderență teren arabil. Terenul

nu a fost încadrat în zone de protecție a mediului astfel nu sunt restricții privind construirea. Planul contribuie la dezvoltarea zonei.

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

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Pentru protecția mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul documentației se prevăd măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de construcții în general, pe perioada execuției și exploatarei. Toate măsurile luate sunt în concordanță cu prevederile din Legea Mediului 265/2006 care aproba OUG 195/2005 și a Legii nr. 292 din 2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Din punct de vedere al protecției mediului materialele folosite în execuție sunt fiabile, cu durata normală de viață lungă, rezistente la acțiunea corozivă a agenților chimici din apa subterană și din solul înconjurător.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Se va acorda atenție reconstrucției ecologice după încheierea lucrărilor de construcție, constând în: plantații de aliniament, grupuri de arbori izolați, aranjamente peisagere cu arbuști, partere florale, gazon.

1.d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Prin implementarea planului nu s-au sesizat probleme de mediu. PUZ-ul propune o zonă destinată locuirii și funcțiuni complementare. Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul. Ele aduc un plus de valoare zonei prin alocarea unui procent generos de spații verzi. Activitatea principală propusă prin PUZ, este de locuire. Nu sunt permise activități poluante în interiorul zonei studiate.

1.e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Gospodărirea deșeurilor sau a apelor uzate menajere / pluviale se va realiza în deplină concordanță cu legislația în vigoare.

- Protecția calității apelor

Alimentarea cu apă potabilă pentru zona studiată se va face de la sistemul centralizat de alimentare cu apă potabilă al Municipiului Arad.

- Canalizarea menajeră

Se va realiza o extindere a rețelei de canalizare ape uzate menajere a localității Arad. Extinderea sistemului de canalizare se va realiza cu materiale agrementate în acest scop. Pentru asigurarea unei exploatare corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor. Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

- **Canalizarea pluvială**

Apele pluviale posibil impurificate rezultate de pe platforma betonată după trecerea printr-un decantor – separator de produse petroliere, împreună rezultate de pe suprafețele obiectivului vor fi preluate de rețeaua de canalizare a municipiului.

- **Protecția calității aerului**

În timpul realizării activităților specifice pentru realizarea zonei propuse cât și în perioada de funcționare a zonei se va respecta legislația în vigoare și limitele maxim admise privind emisiile și emisiile în aer.

- **Deseuri**

După încheierea oricăror lucrări de construcții, deșeurile rezultate (moloz , resturi de materiale de construcții livrate pe șantier și nepuse în operă, etc) vor fi evacuate prin grija investitorilor (contracte de salubritate sau cu antreprenorii), cantitățile de pamant din sapaturi vor fi distribuite în zonele neconstruite.

În perioada de funcționare deșeurile vor fi ridicate în baza unui contract de salubritate cu o societate de profil autorizată.

- **Protecția la zgomot și vibrații**

În timpul activităților specifice pentru realizarea zonei propuse se va respecta legislația în vigoare și limitele maxim admise privind zgomotul și vibrațiile. Se va realiza o protecție perimetrală cu panouri fonoabsorbante în vederea protejării zonelor rezidențiale din vecinătate.

- **Protecția solului și a subsolului**

În vederea protejării solului și a subsolului apele pluviale de pe platformele betonate și clădiri, din interiorul parcelelor, vor fi trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi, stocate în bazine de retenție. Preaplinul bazinului va fi deversat în rețeaua de canalizare a municipiului Arad.

- **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Nu este cazul, în zona nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

- **Gospodăria substanțelor toxice și periculoase**

Nu e cazul.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate la :

2.a) Probabilitatea, durata , frecvența și reversibilitatea efectelor

PUZ-ul propus nu generează activități ce vor avea efecte negative ca și probabilitate, durata sau reversibilitate. Prin realizarea PUZ-ului, efectele asupra mediului vor fi punctuale, vor avea loc doar în perioada de execuție și vor fi reduse ca și timp.

2.b) Natura cumulativă a efectelor

Efectele de mai sus au impact nesemnificativ, cumulativ pot afecta mediul și sănătatea populației, dar sunt de scurtă durată și numai pe perioada execuției lucrărilor de construcții.

2.c) Natura transfrontieră a efectelor

Nu e cazul, zona studiată nu se găsește în apropierea frontierelor de stat ale României, iar activitatea care se propune prin proiect nu este menționată în anexa 1 la Legea 22/2002, privind impactul transfrontieră.

2.d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu

Surse de poluanți pentru apele subterane în perioada de execuție, respectiv exploatare, nu există. Riscurile care pot apărea pentru sănătatea umană sau pentru mediu sunt cele din perioada de execuție a lucrărilor. Poluanții pentru aer în timpul execuției sunt: praful, zgomotul, gaze de eșapament. Praful rezultă de la execuția săpăturilor, împrăștierea nisipului, a pământului, din compactare etc.

Impactul asupra așezărilor umane și a sănătății populației este redus și de scurtă durată, pe perioada de execuție a lucrărilor.

a. Faza de execuție

Impactul negativ asupra așezărilor umane este redus, fiind cauzat de zgomotul utilajelor de pe șantier și a pulberilor sedimentabile. Există și un impact pozitiv, reprezentat de crearea unor noi zone de rezidențiale.

b. În timpul funcționării obiectivului

Se apreciază că realizarea obiectivului are impact pozitiv atât din punct de vedere social, cât și din punct de vedere economic.

În cadrul activităților viitoare din cadrul PUZ propus se vor respecta prevederile legislației de mediu, de sănătate umană și de securitate în munca. Activitățile propuse nu sunt de natură să prezinte un risc pentru sănătatea umană luându-se toate măsurile conform prevederilor legale.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor

Efectele nu au o mărime și spațialitate deosebite fiind vorba doar de poluări reduse, în perioada de construcție.

Zona geografică nu va fi decât semnificativ afectată, pentru că Planul Urbanistic Zonal se referă la o zonă restrânsă.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului

Lucrările proiectate nu influențează obiectivele existente în zonă, ca atare nu se necesită măsuri pentru evitarea pagubelor sau măsuri de refacere a lucrărilor afectate.

Standardele sau valorile limită de poluare nu vor fi depășite.

Din punct de vedere al folosinței terenului acesta are folosință teren arabil în intravilan, neexistând habitate sau specii de animale sau plante pentru care zona să fie declarată arie naturală protejată sau sit Natura 2000.

g) Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu este cazul. Prin PUZ se propune o zonă rezidențială.

i) Folosirea terenului în mod intensiv

Având în vedere caracteristicile PUZ propus, nu se pune problema utilizării terenului în mod intensiv .

j) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

În zona studiată nu există monumente ale naturii sau istorice care să fie afectate de lucrările propuse. Pe amplasament nu există elemente naturale care să necesite o punere în valoare specială sau protecție deosebită.

Prevenirea producerii riscurilor naturale în zona amplasamentului nu există factori de risc natural major, riscul de expunere la inundații nu sunt. Colectarea deșeurilor se va face selectiv, cu transportul containerizat și depozitarea în locuri special amenajate în acest sens, agrementate.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiectivele de utilitate publică sunt extinderi, branșamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe teren proprietate publică. Costul asigurării rețelelor edilitare necesare investiției sunt suportate de beneficiar. După realizarea extinderilor de rețele edilitare acestea intră în proprietate publică.

Drumul propus prin PUZ se va ceda către primărie, după realizarea acestuia în întregime.

4. CONCLUZII

În cadrul procesului de proiectare au fost corelate nevoile beneficiarului cu criteriile de dezvoltare urbană.

Prin realizarea investiției se va dezvolta o zonă din Arad cu potențial, extinderea cartierului Grădiște cu parcele noi de casă, circulații generoase și clădiri cu o arhitectură contemporană.

Prezenta documentație are ca scop reglementarea imobilului proprietatea lui Mariș Cristian-Mircea și Mariș Liliana, prin detalierea modului de utilizare a terenului, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente funcțiunii propuse.

Intocmit,
Arh. Raida ABULIL

Coordonator RUR,
Arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU

PUZ “ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”

Beneficiari: **MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA**
Str, Călărașilor, nr.4, bl.Z3, sc.B, ap.5, Arad, județ ARAD

Amplasament: **mun. ARAD, INTRAVILAN**
CF nr.340125 -ARAD

Proiectant: **BLANK ARCHITECTURE srl**
RO25673630, loc.Dumbrăvița str. M. Eminescu nr.79, județ TIMIȘ

「 VOLUMUL 2 | Regulament Local de Urbanism 」

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism este o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza autorizării executării lucrărilor de construcție pentru zona studiată. Regulamentul local de urbanism stabilește reguli privind ocuparea terenurilor, de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora.

Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE.

Imobilul ce face obiectul prezentului Regulament Local de Urbanism este proprietatea lui MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA, este identificat prin CF nr.340125-Arad, teren neconstruit cu suprafața de $S=32.900\text{mp}$, categorie de folosință arabil situat în intravilanul municipiului Arad și se găsește în UTR 55. Conform prevederilor PUG Arad terenul amplasamentului este supus interdicție de construire până la elaborarea PUZ.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza prezentului Regulament local de urbanism stau următoarele documentații:

- HG Nr. 525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- GM - 010 - 2000 Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul - Cadru al Planului de Urbanism Zonal,
- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul nr. 839 din 2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

- ORDIN Nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicat, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Se exceptează de la prevederile art. 1 a HG 525/1996 construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul propus reglementării.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile etc.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor care prin caracteristici precum volumetrie, funcțiune, estetică și materialitate depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în parcuri și rezervații naturale sau alte zone protejate, delimitate conform legii se face cu avizul Ministerului Apelor și Protecției Mediului, Ministerului Agriculturii, Alimentației și Pădurilor și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Consiliul Local al Municipiului Arad va delimita zonele ce necesită protecție și vor condiționa autorizarea lucrărilor de construcție și amenajare.

Imobilul identificat prin CF nr.340125-Arad, teren neconstruit cu suprafața de S=32.900mp, categorie de folosință arabil situat în intravilanul municipiului Arad și se găsește în UTR 55.

Terenul care face obiectul prezentului studiu nu prezintă patrimoniu natural sau construit.

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

5.1. Siguranța în construcții

Se vor respecta legislația, standardele și normele în vigoare în proiectarea construcțiilor, cu conformarea la planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta prevederile avizelor emise de către autoritățile și instituțiile abilitate în vederea conformării la dezvoltarea urbană a zonei, a rețelelor edilitare și amenajării teritoriului.

5.2. Riscuri naturale

Autorizarea lucrărilor de construcții și amenajare în zone cu potențial risc natural sunt interzise, cu excepția celor care limitează efectul acestora. Prin risc natural se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate de fiecare unitate administrativă județeană, prin hotărâre de consiliu județean, cu avizul organelor de specialitate.

Parcela studiată nu prezintă risc natural.

5.3. Riscuri tehnologice

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile articolului construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Zonele rezidențiale nu prezintă risc tehnologic.

5.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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.

Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și dezvoltării rurale, ministrului apelor și pădurilor, ministrului mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Construcțiile propuse prin documentație nu sunt generatoare de riscuri tehnologice.

5.5. Echipare edilitară

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul realizării racordurilor la rețelele edilitare necesare bunei funcționări a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale etc.), pe cheltuiala beneficiarului.

Extinderile de rețele edilitare se va realiza pe baza unor proiecte tehnice întocmite și avizate conform legislației în vigoare. Lucrările de extindere rețele se va realiza de firme atestate conform legislației în vigoare.

Se pot excepta de la prezenta condiție clădirile ce își pot asigura surse de energie regenerabile și sisteme de gospodărire a apei proprii.

5.6. Compatibilitatea funcțiilor

Imobilul reglementat se află într-o zonă agricolă intravilană cu potențial de dezvoltare în zonă rezidențială. Funcțiunea rezidențială va genera o dezvoltare a parcelelor învecinate.

Pe loturile limitrofe drumurilor de acces în incintă este propusă zonă de servicii, acesta fiind un tampon între drumurile ce se vor moderniza pentru accesarea parcelelor vecine și loturile din cadrul incintei, fiind propuse pentru protejarea zonei rezidențiale.

5.7. Încadrare în zonă

Imobilul este amplasat într-o zonă de teren agricol a municipiului Arad. Zona este accesibilă prin drumurile de exploatare perimetrare.

Construcțiile autorizate se vor amplasa pe parcelă astfel încât să respecte caracteristicile zonei. Se vor autoriza amplasarea de construcții rezidențiale și funcțiuni complementare.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Amplasare față de drumurile publice

Amplasare față de drumurile de exploatare propuse pentru modernizare:

- Retrageri de 5m

Amplasare față de drumul de incintă propus:

- Retrageri de 3m.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât strada să prezinte un fond construit continuu, unitar cu retrageri de 3m. Este interzisă amplasarea de construcții pe limita de proprietate cu strada.

6.2. Amplasarea față de canale de desecare, ANIF, Apele Romane

Nu este cazul.

6.3. Amplasare față de frontul stradal

Amplasare față de drumurile de exploatare propuse pentru modernizare:

- Retrageri de 5m

Amplasare față de drumul de incintă propus:

- Retrageri de 3m.

Construcțiile se vor amplasa astfel încât strada să prezinte un fond construit continuu, unitar cu retrageri de 3m. Este interzisă amplasarea de construcții pe limita de proprietate cu strada.

6.4. Amplasare față de limitele de proprietate

Clădirile și terenurile se vor amplasa la

Loturi 1-22:

- NORD: 3.00m - FRONTUL STRADAL CONTINUU
- SUD: minim 10.00m
- EST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.
- VEST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.

Loturi 18-34 (exclusiv lot 23):

- SUD: 3.00m - FRONTUL STRADAL CONTINUU
- NORD: minim 10.00m
- EST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.

- VEST: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2m.

Este interzisă amplasarea de construcții și terenuri la distanțe mai mici fata de cele prevăzute în prezentul capitol.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Acces carosabil

Accesul carosabil în incinta se va realiza de pe strada propusă prin extinderea De 1782.

Se vor realiza accese carosabile pe loturile propuse.

Caracteristicile acceselor la strada de incintă propusă trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute, doar cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Orice acces la drumul public se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberat de administratorul acestora.

Numărul și configurația acceselor se va determina conform anexei 4 al HG nr. 525/1996 Republicată.

Se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor la minim 2 fațade ale construcțiilor autorizate, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

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

7.2. Acces pietonal

Accesul pietonal în zona rezidențială propusă este asigurat prin drumul de exploatare propus pentru modernizare Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitute de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de transport.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Pentru emiterea autorizației de construire se vor solicita avize și acorduri de la deținătorii de rețele edilitare din zona cu privire la posibilitatea racordării la rețelele existente.

Se pot excepta de la prezenta condiție clădirile ce pot asigura sursa de energie regenerabilă și sisteme de gospodărire a apei proprii.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime sau parțial de investitor sau beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localității se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizarea rutieră și altele de această natură.

Montarea echipamentelor tehnice se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. Montarea subterană se execută cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

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

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate în 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.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Lucrările de realizare, mărire sau extindere de rețele edilitare, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietate publică după ce se vor recepționa.

8.4. Asigurarea rețelelor edilitare

Costul lucrărilor de extindere sau mărire a rețelelor edilitare sunt suportate de către investitor sau beneficiar.

Realizarea racordurilor și branșarea rețelelor tehnico-edilitare și a celor din incintă se vor efectua înainte de amenajarea aleilor și platformelor carosabile, pe baza avizelor emise de administratorii rețelelor și drumului colector.

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

9.1. Parcelare

Se propune dezmembrarea incintei în 34 loturi după cum urmează:

- Lot 2-16, 19-33 (exclusiv lot 23) - loturi locuire rezidențială (individual/cuplat/colectiv)
- Lot 23 - zonă verde
- Lot 1, 17, 18, 34 - zonă servicii
- Lot 35 - drum propus
- Lot 36 - extindere DEDe 1782
- Lot 37 - extindere De 1790/1

Este admisă realizare de parcelări în maxim 2 loturi a imobilelor propuse prin PUZ, în vederea edificării de constructii pe ambele parcele, cu respectarea condițiilor prezentului PUZ

9.2. Înălțime construcții

Regimul maxim de înălțime este de S/D+P+2E

Hmax COAMĂ/ATIC = 18m

Hmax CORNIȘĂ = 15m

Se considera înălțimea maximă:

- cota coamei în cazul acoperișurilor tip sarpanta
- cota aticului în cazul acoperișurilor tip terasa.

Amplasarea de construcții cu regim de înălțime mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament se poate realiza doar prin elaborarea unei documentații PUZ distincte.

9.3. Aspect exterior

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

Materialele utilizate pentru fațadele construcțiilor propuse trebuie să se integreze în tipicul rezidențial al zonei. Este admisă utilizarea de materiale precum tencuiei, metalul, materiale textile prin integrarea acestora într-o arhitectură modernă. Materialele utilizate în compunerea fațadelor trebuie să fie durabile, calitative și îmbinate în mod unitar.

Este admisă utilizarea culorilor deschise pentru fațade. Este interzisă utilizarea de culori puternice pe fațadă, exceptând elemente punctuale din cadrul construcției precum ancadramente, decoruri, reclame, accese etc.

Este admisă acoperirea clădirilor cu elemente constructive tip șarpantă sau tip terasă. În cazul acoperirii tip șarpantă se va ține cont de poziția și orientarea coamelor construcțiilor vecine, dacă acestea există.

Este admisă amplasarea de reclame luminoase și neluminoase pe fațadele clădirilor propuse.

Este interzisă utilizarea de limbaje arhitecturale disimulative ale stilurilor clasice, utilizarea de ancadramente și profilaturi din polistiren sau plastic ce disimulează profilaturi din tencuială, realizarea de turnulețe. Este interzisă realizarea de acoperișuri în pante frânte sau cu înălțime cu raport mai mare de $\frac{1}{3}$ din înălțimea pereților fațadelor.

9.4. Indici Urbanistici

Pentru zona urbană procentul de ocupare al terenului a fost stabilit ca având următoarele valori:

POT max = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului este:

CUT max = 1,2

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

10.1. Parcaje

Se vor asigura alei carosabile și parcaje în incinta loturilor, după cum urmează:

- 2 locuri de parcare pentru parcelele de locuințe individuale/cuplate
- 1.5 locuri de parcare/apartament pentru parcelele de locuințe colective

La locurile prevăzute se vor adăuga spațiile de parcare pentru vizitatori, după cum urmează:

- 1 loc de parcare/5 loturi locuințe individuale/cuplate și 1 loc de parcare /10 apartamente pentru locuințele colective.

Parcajele se vor amenaja cu pavaje tip pentru parcare verzi, strat de pamant si suport de membrana impermeabila. Apele de pe parcaje se vor colecta prin sisteme de rigole și se vor direcționa spre bazinul de retenție după trecerea prin separatorul de hidrocarburi.

Este interzisă realizarea de parcuri pe terenul natural, neamenajat pentru a preveni infiltrațiile accidentale de combustibil sau ulei în sol.

10.2. Spații verzi

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

Vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

În incintă se va amenaja un lot pentru zonă verde - parc cu $S_{min}=750$ mp.

PERMISIUNI

În zona spațiului verde se pot amenaja:

- foișoare
- locuri de stat
- loc pentru fumat
- spații de joacă
- spații de agrement
- instalații și amenajări de gospodărire
- bazine de retenție
- alei circulație

INTERDICȚII

În cadrul spațiului verde este interzisă realizarea de

- Platforme betonate pentru depozitare
- Platforme betonate pentru parcare
- Construcții

Spațiul verde se va amenaja peisager, utilizând specii de plante native.

10.3. Imprejmuiri

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, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Împrejmuirea pentru unitățile de agrement se va face, pe laturile cu imobile de locuire, cu panouri fonoizolante pentru a proteja zonele învecinate de zgomot.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona este situată în intravilanul municipiului Arad și face parte din teritoriul UTR 55.

Zona studiată se încadrează în zona cu teren agricol în intravilan, conform PUG și RLU, faza de studiu, aprobat prin HCL Dumbravita nr. 22/2004.

Funcțiunea dominantă propusă este zonă rezidențială - Li și Lc.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Unități permise

Funcțiunea dominantă propusă este de zonă rezidențială - Li și Lc.

Funcțiuni complementare zonei:

- Sedii firme
- Alimentație publică
- Servicii
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări
- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei

Unități permise cu condiții

Se va întocmi PUD pentru următoarele funcțiuni:

- Instituții publice
- Depozitare

Unități interzise

Este interzisă amplasarea de construcții cu următoarele funcțiuni și activități:

- Industrie, producție
- Funcțiuni ce implică gestionarea de deșeuri.
- Depozități deșeuri
- Activitate industrială poluantă

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În perimetrul terenului studiat există o singură unitate teritorială de referință - UTR 55 - teren arabil în intravilan cu interdicție de construire până la elaborare PUZ/PUD.

VI. CONCLUZII

Reglementările prezentului regulament se referă la imobilul studiat și anume CF nr. 340125-Arad cu o suprafață de 32.900mp.

Prezentul regulament este parte integrantă a “PLANULUI URBANISTIC ZONAL - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE” în municipiul ARAD, CF nr.340125-Arad, intra în vigoare cu aprobarea sa potrivit legii.

Se recomandă introducerea în baza de date existența informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului, cu scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
Arh. Raida ABULIL

Coordonator RUR,
Arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU



| BILANT TERITORIAL | | | | | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| TEREN AFERENT | ZONA STUDIATA | | | | INCINTĂ | | | |
| | EXISTENT | | PROPOS | | EXISTENT | | PROPOS | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| Teren agricol | 103,661 | 96.01 | - | - | 32,900 | 100.00 | - | - |
| Locuinte (unifam./duplex) | - | - | 61,474 | 56.94 | - | - | 11,808 | 35.89 |
| Locuinte colective | - | - | 10,912 | 10.11 | - | - | 10,912 | 33.17 |
| Servicii si comert, functiuni complementare | 1,447 | 1.34 | 12,054 | 11.16 | - | - | 2,836 | 8.62 |
| Spațiu verde | - | - | 1,497 | 1.39 | - | - | 1,497 | 4.55 |
| S.v. aliniament stradal | - | - | 3,316 | 3.07 | - | - | 975 | 2.96 |
| Căi de comunicație | | | | | | | | |
| Drum | 2,857 | 2.65 | 6,115 | 5.66 | - | - | 388 | 1.18 |
| Drum incintă | - | - | 7,827 | 7.25 | - | - | 3,031 | 9.21 |
| Trotuar pietonal | - | - | 4,770 | 4.42 | - | - | 1,453 | 4.42 |
| TOTAL | 107,965 | 100.00 | 107,965 | 100.00 | 32,900 | 100.00 | 32,900 | 100.00 |

PUZ SI RLU - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE

blank studio
BLANK ARHITECTURE srl
atelier de arhitectură și design
www.blankstudio.ro | telefon: 0730101396 | e-mail: contact@blankstudio.ro
str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbrăvița, județ Timiș | RO25673630 J35/1259/2009

Titlu proiectului:
PUZ și RLU - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese intravilan mun. Arad FN, CF340125-ARAD

Proiect nr.: **535 | 2019**

Beneficiar: **MARIS Cristian-Mircea și MARIS Liliana**

Faza: **P.U.Z.**

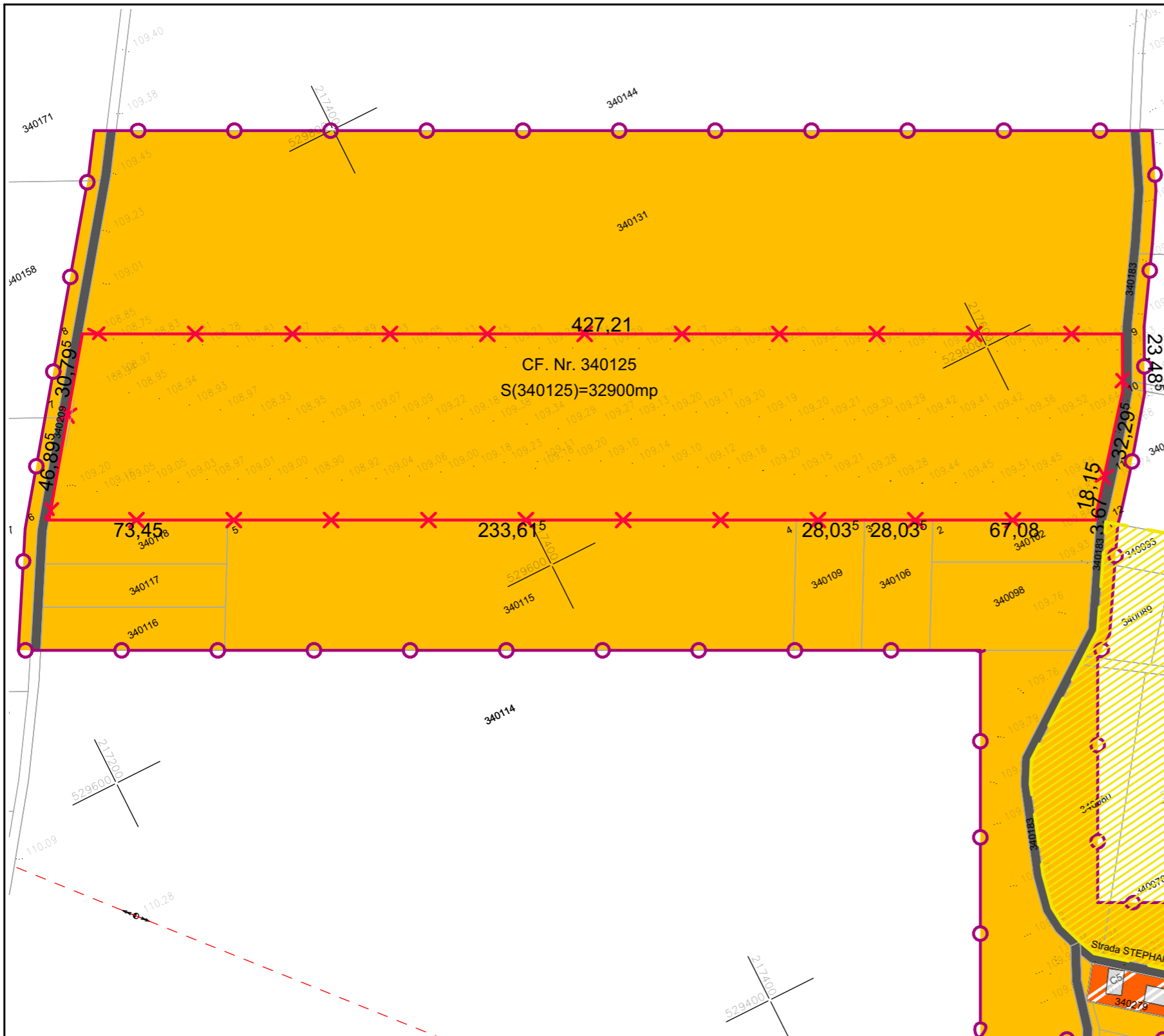
Titlu de planșă: **PLANURI DE ÎNCADRARE**

Planșă nr.: **U.01**

Sef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru
Proiectat: arh. ABULIL Raida
Desenat: arh. ABULIL Raida

Data: **12/2019**

PROIECTUL NR. 535 | 2019 ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETĂȚII BLANK ARHITECTURE SRL - ORICE REPRODUCERE TOTALĂ SAU PARȚIALĂ SE POATE FACE CU DOAR CU APROBAREA ÎN SCRIS A SOCIETĂȚII.



PLAN DE ÎNCADRARE

- LEGENDA**
- LIMITE**
- LIMITA DE PROPRIETATE
 - ZONA STUDIATA
 - LIMITA CADASTRALA
- EXISTENT**
- TEREN ARABIL
 - SERVICII SI COMERT, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
 - DRUM
 - PUZ in lucru
 - CONSTRUCTII EXISTENTE

PUZ "CONSTRUIRE LOCUINTE- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE" - IN LUCRU



BILANT TERITORIAL

| TEREN AFERENT | ZONA STUDIATA | | | | INCINTĂ | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPOS | | EXISTENT | | PROPOS | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| Teren agricol | 103,661 | 96.01 | - | - | 32,900 | 100.00 | - | - |
| Locuinte (unifam./duplex) | - | - | 61,474 | 56.94 | - | - | 11,808 | 35.89 |
| Locuinte colective | - | - | 10,912 | 10.11 | - | - | 10,912 | 33.17 |
| Servicii si comert, functiuni complementare | 1,447 | 1.34 | 12,054 | 11.16 | - | - | 2,836 | 8.62 |
| Spațiu verde | - | - | 1,497 | 1.39 | - | - | 1,497 | 4.55 |
| S.v. aliniament stradal | - | - | 3,316 | 3.07 | - | - | 975 | 2.96 |
| Căi de comunicație | | | | | | | | |
| Drum | 2,857 | 2.65 | 6,115 | 5.66 | - | - | 388 | 1.18 |
| Drum incintă | - | - | 7,827 | 7.25 | - | - | 3,031 | 9.21 |
| Trotuar pietonal | - | - | 4,770 | 4.42 | - | - | 1,453 | 4.42 |
| TOTAL | 107,965 | 100.00 | 107,965 | 100.00 | 32,900 | 100.00 | 32,900 | 100.00 |

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur Parcela (340125) | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|---|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 529516.067 | 217608.236 | 67.081 |
| 2 | 529546.153 | 217548.280 | 28.035 |
| 3 | 529558.727 | 217523.223 | 28.034 |
| 4 | 529571.300 | 217498.167 | 233.616 |
| 5 | 529676.077 | 217289.365 | 73.452 |
| 6 | 529709.020 | 217223.715 | 46.893 |
| 7 | 529746.560 | 217251.816 | 30.793 |
| 8 | 529771.212 | 217270.269 | 427.211 |
| 9 | 529579.608 | 217652.103 | 23.486 |
| 10 | 529558.551 | 217641.701 | 32.296 |
| 11 | 529533.385 | 217621.460 | 18.150 |
| 12 | 529519.215 | 217610.119 | 3.668 |

S(340125)=32899.95mp P=1012.715m

PUZ SI RLU - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE

blank studio
BLANK ARHITECTURE srl
atelier de arhitectura si design
www.blankstudio.ro | telefon: 0730101396 | e-mail: contact@blankstudio.ro
str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbravita, judet Timiș | RO25673630 J35/1259/2009

Titlu proiectului: **PUZ si RLU - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese intravilan mun. Arad FN, CF340125-ARAD**

Proiect nr.: **535 | 2019**

Beneficiar: **MARIS Cristian-Mircea și MARIS Liliana**

Faza: **P.U.Z.**

Sef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru

Proiectat: arh. ABULIL Raida

Desenat: arh. ABULIL Raida

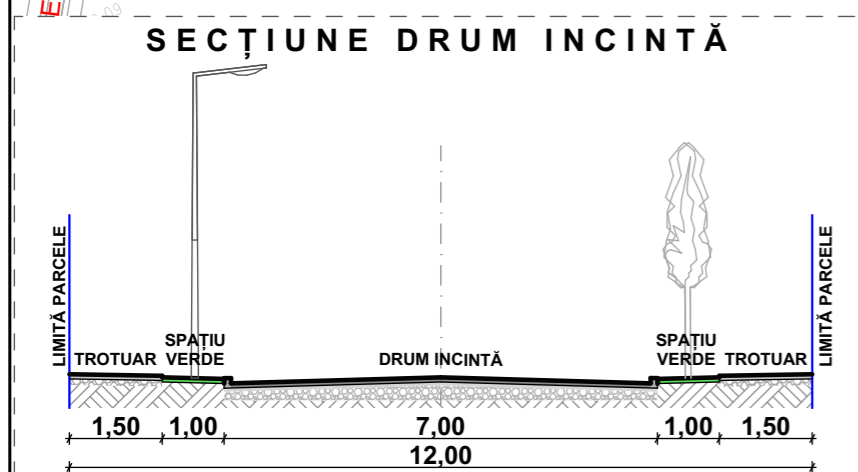
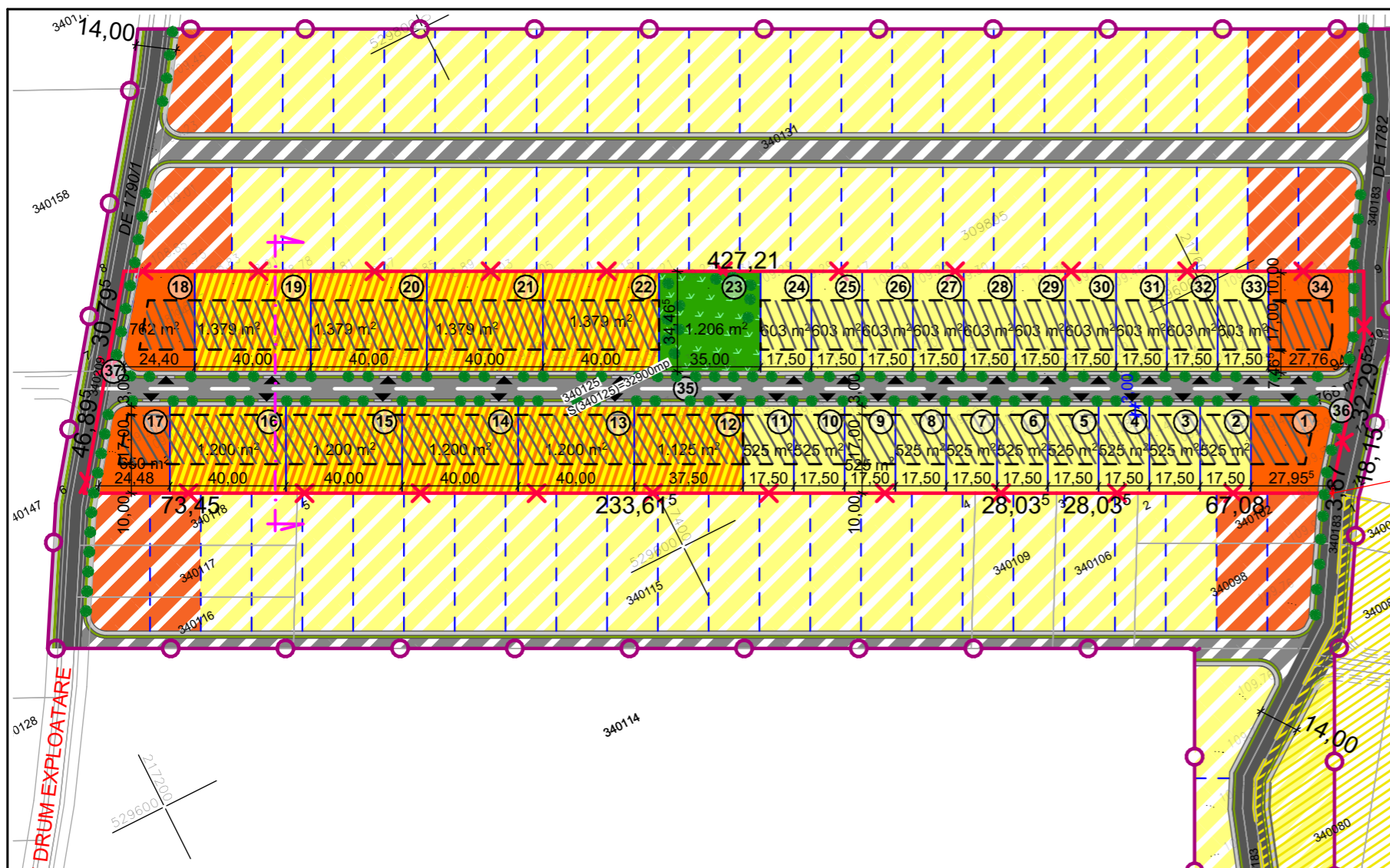
Scara: **1:2000**

Data: **12/2019**

Titlu de planșă: **SITUATIE EXISTENTA**

Planșă nr.: **U.02**

PROIECTUL NR. 535 | 2019 ESTE PROPRIETATEA INTELLECTUALA A SOCIETĂȚII BLANK ARHITECTURE SRL - ORICE REPRODUCERE TOTALĂ SAU PARȚIALĂ SE POATE FACE CU DOAR CU APROBAREA IN SCRIS A SOCIETĂȚII.



INDICI URBANISTICI PROPUȘI

P.O.T max= 40%

C.U.T max= 1,2

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘI - max S/D+P+2E

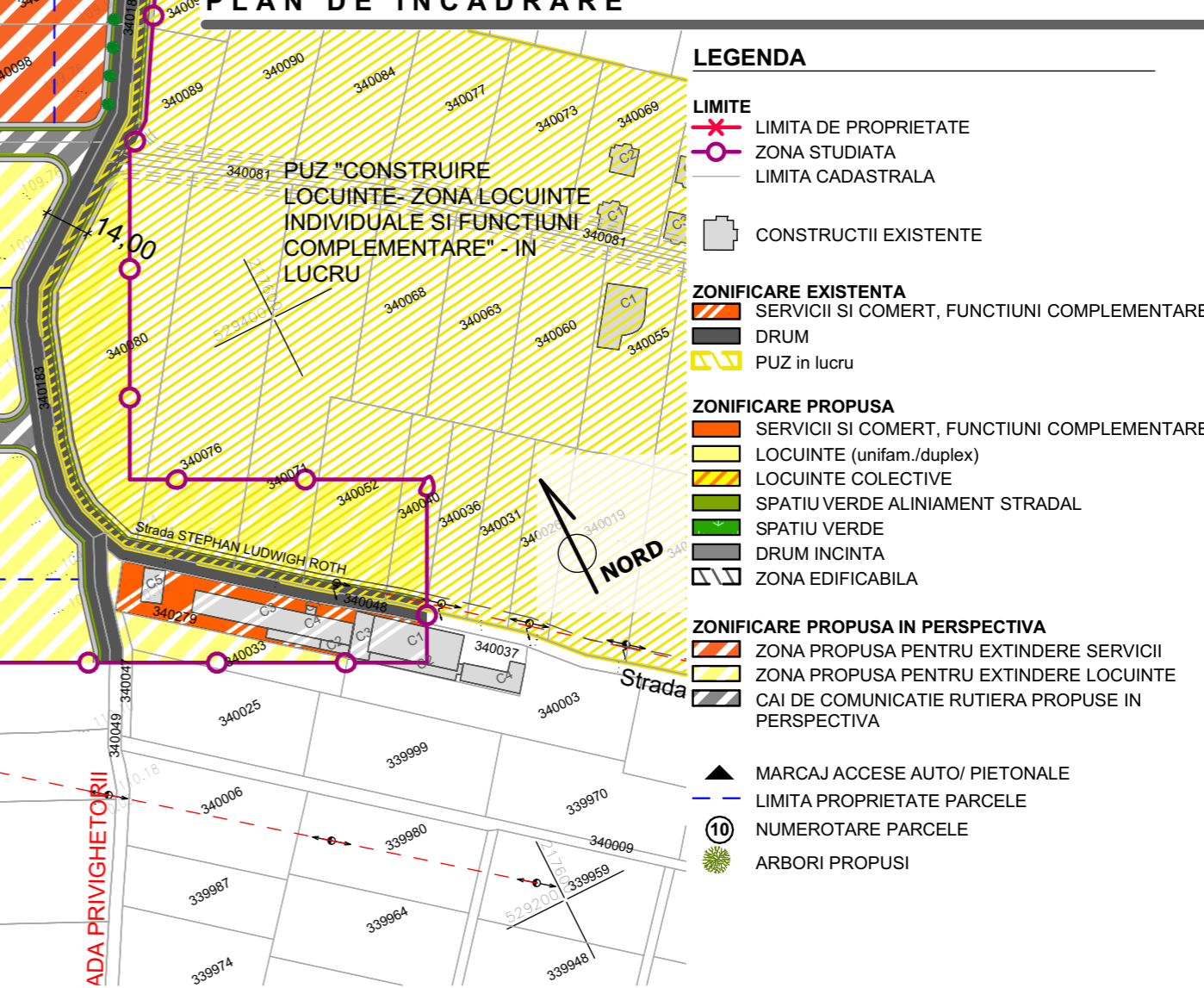
H.max COAMA= 18m

H.max CORNISA= 15m

| TEREN AFERENT | ZONA STUDIATA | | | | INCINTĂ | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPUȘI | | EXISTENT | | PROPUȘI | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| Teren agricol | 103,661 | 96.01 | - | - | 32,900 | 100.00 | - | - |
| Locuinte (unifam./duplex) | - | - | 61,474 | 56.94 | - | - | 11,808 | 35.89 |
| Locuinte colective | - | - | 10,912 | 10.11 | - | - | 10,912 | 33.17 |
| Servicii si comert, functiuni complementare | 1,447 | 1.34 | 12,054 | 11.16 | - | - | 2,836 | 8.62 |
| Spațiu verde | - | - | 1,497 | 1.39 | - | - | 1,497 | 4.55 |
| S.v. aliniament stradal | - | - | 3,316 | 3.07 | - | - | 975 | 2.96 |
| Căi de comunicație | | | | | | | | |
| Drum | 2,857 | 2.65 | 6,115 | 5.66 | - | - | 388 | 1.18 |
| Drum incintă | - | - | 7,827 | 7.25 | - | - | 3,031 | 9.21 |
| Trotuar pietonal | - | - | 4,770 | 4.42 | - | - | 1,453 | 4.42 |
| TOTAL | 107,965 | 100.00 | 107,965 | 100.00 | 32,900 | 100.00 | 32,900 | 100.00 |

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur Parcela (340125) | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|---|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 529516.067 | 217608.236 | 67.081 |
| 2 | 529546.153 | 217548.280 | 28.035 |
| 3 | 529558.727 | 217523.223 | 28.034 |
| 4 | 529571.300 | 217498.167 | 233.616 |
| 5 | 529676.077 | 217289.365 | 73.452 |
| 6 | 529709.020 | 217223.715 | 46.893 |
| 7 | 529746.560 | 217251.816 | 30.793 |
| 8 | 529771.212 | 217270.269 | 427.211 |
| 9 | 529579.608 | 217652.103 | 23.486 |
| 10 | 529558.551 | 217641.701 | 32.296 |
| 11 | 529533.385 | 217621.460 | 18.150 |
| 12 | 529519.215 | 217610.119 | 3.668 |

S(340125)=32899.95mp P=1012.715m



PUZ SI RLU - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE

blank studio
BLANK ARCHITECTURE srl
atelier de arhitectură și design

www.blankstudio.ro | telefon: 0730101396 | e-mail: contact@blankstudio.ro
str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbravita, judet Timiș | RO25673630 J35/1259/2009

Titlu proiectului: **PUZ si RLU - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese intravilan mun. Arad FN, CF340125-ARAD**

Proiect nr.: **535 | 2019**

Beneficiar: **MARIS Cristian-Mircea și MARIS Liliana**

Faza: **P.U.Z.**

Sef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru

Proiectat: arh. ABULIL Raida

Desenat: arh. ABULIL Raida

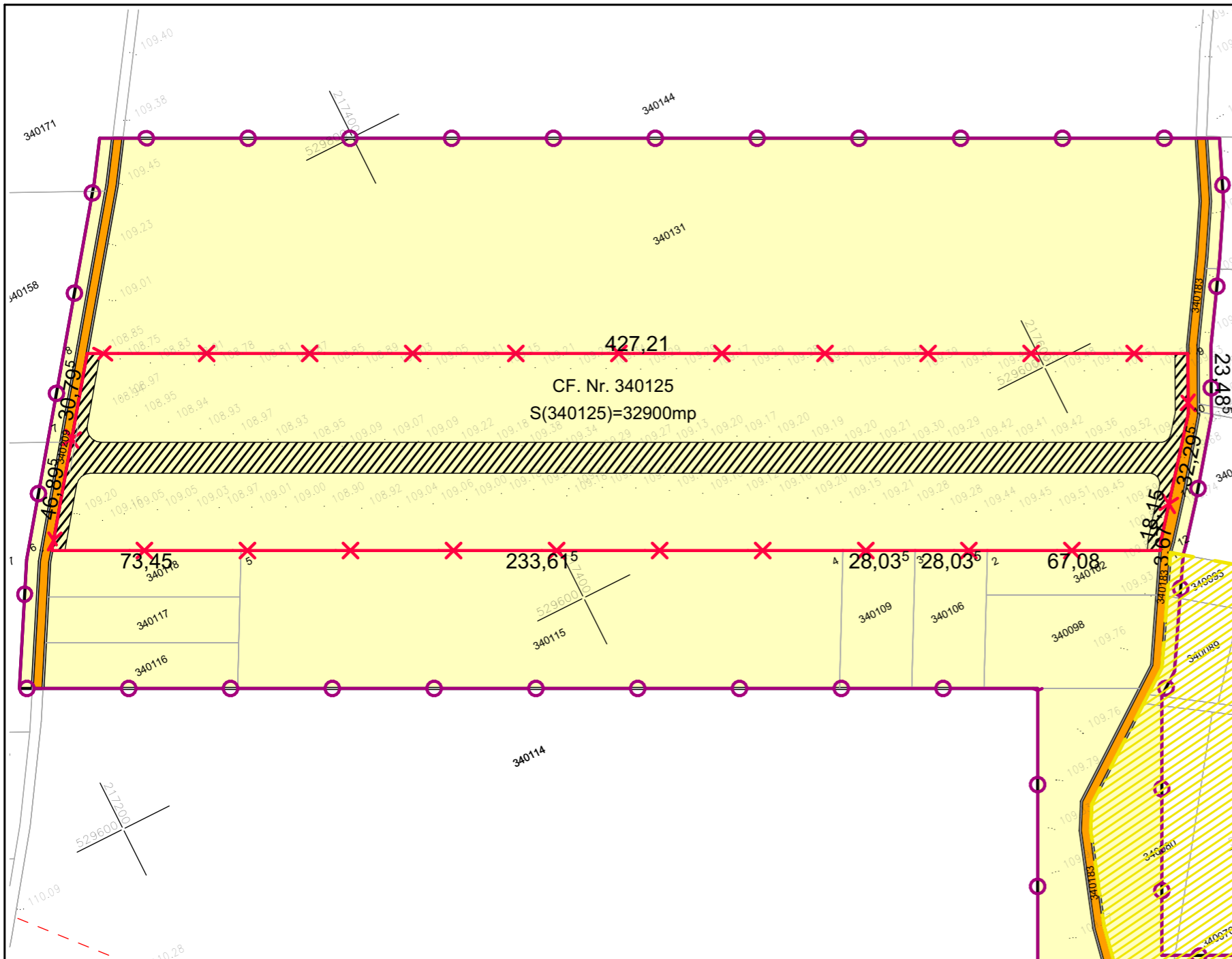
Scara: **1:2000**

Data: **12/2019**

Titlu de planșă: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Planșă nr.: **U.03**

PROIECTUL NR. 535 | 2019 ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETĂȚII BLANK ARCHITECTURE SRL - ORICE REPRODUCERE TOTĂLA SAU PARȚIALĂ SE POATE FACE CU DOAR CU APROBAREA ÎN SCRIS A SOCIETĂȚII.



PLAN DE ÎNCADRARE

LEGENDA

- LIMITA DE PROPRIETATE
- ZONA STUDIATA
- LIMITA CADASTRALA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURDICE
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- CONSTRUCTII EXISTENTE

| CIRCULATIA TERENURILOR | | | |
|---|--------|--------|--|
| | mp | % | |
| SUPRAFATATEREN PROPOS REGLEMENTARII - CF NR. 340125 | 32.900 | 100,00 | |
| SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE PRIVATA | 32.900 | 100,00 | |
| SUPRAFATA TEREN CEDATADOMENIULUI PUBLIC | 5.860 | 17,81 | |
| SUPRAFATA TEREN PROPRIETATE PRIVATA DUPA CEDARI | 27.040 | 82,19 | |

| TEREN AFERENT | ZONA STUDIATA | | | | INCINTĂ | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPOS | | EXISTENT | | PROPOS | |
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| Teren agricol | 103,661 | 96.01 | - | - | 32,900 | 100.00 | - | - |
| Locuinte (unifam./duplex) | - | - | 61,474 | 56.94 | - | - | 11,808 | 35.89 |
| Locuinte colective | - | - | 10,912 | 10.11 | - | - | 10,912 | 33.17 |
| Servicii si comert, functiuni complementare | 1,447 | 1.34 | 12,054 | 11.16 | - | - | 2,836 | 8.62 |
| Spațiu verde | - | - | 1,497 | 1.39 | - | - | 1,497 | 4.55 |
| S.v. aliniament stradal | - | - | 3,316 | 3.07 | - | - | 975 | 2.96 |
| Căi de comunicație | | | | | | | | |
| Drum | 2,857 | 2.65 | 6,115 | 5.66 | - | - | 388 | 1.18 |
| Drum incintă | - | - | 7,827 | 7.25 | - | - | 3,031 | 9.21 |
| Trotuar pietonal | - | - | 4,770 | 4.42 | - | - | 1,453 | 4.42 |
| TOTAL | 107,965 | 100.00 | 107,965 | 100.00 | 32,900 | 100.00 | 32,900 | 100.00 |

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur Parcela (340125) | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|---|------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 529516.067 | 217608.236 | 67.081 |
| 2 | 529546.153 | 217548.280 | 28.035 |
| 3 | 529558.727 | 217523.223 | 28.034 |
| 4 | 529571.300 | 217498.167 | 233.616 |
| 5 | 529676.077 | 217289.365 | 73.452 |
| 6 | 529709.020 | 217223.715 | 46.893 |
| 7 | 529746.560 | 217251.816 | 30.793 |
| 8 | 529771.212 | 217270.269 | 427.211 |
| 9 | 529579.608 | 217652.103 | 23.486 |
| 10 | 529558.551 | 217641.701 | 32.296 |
| 11 | 529533.385 | 217621.460 | 18.150 |
| 12 | 529519.215 | 217610.119 | 3.668 |

S(340125)=32899.95mp P=1012.715m

PUZ SI RLU - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE

blank studio
BLANK ARHITECTURE srl
atelier de arhitectura si design

www.blankstudio.ro | telefon: 0730101396 | e-mail: contact@blankstudio.ro
str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbravita, judet Timiș | RO25673630 J35/1259/2009

Sef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru
Proiectat: arh. ABULIL Raida
Desenat: arh. ABULIL Raida

Titlu proiectului:
PUZ si RLU - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese intravilan mun. Arad FN, CF340125-ARAD

Proiect nr.: **535 | 2019**

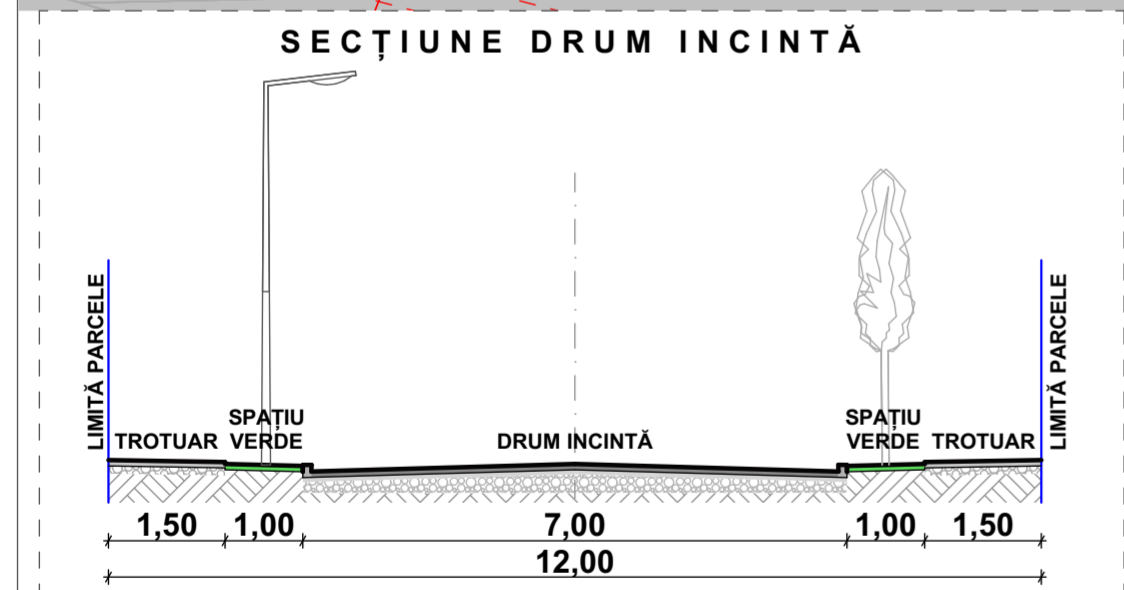
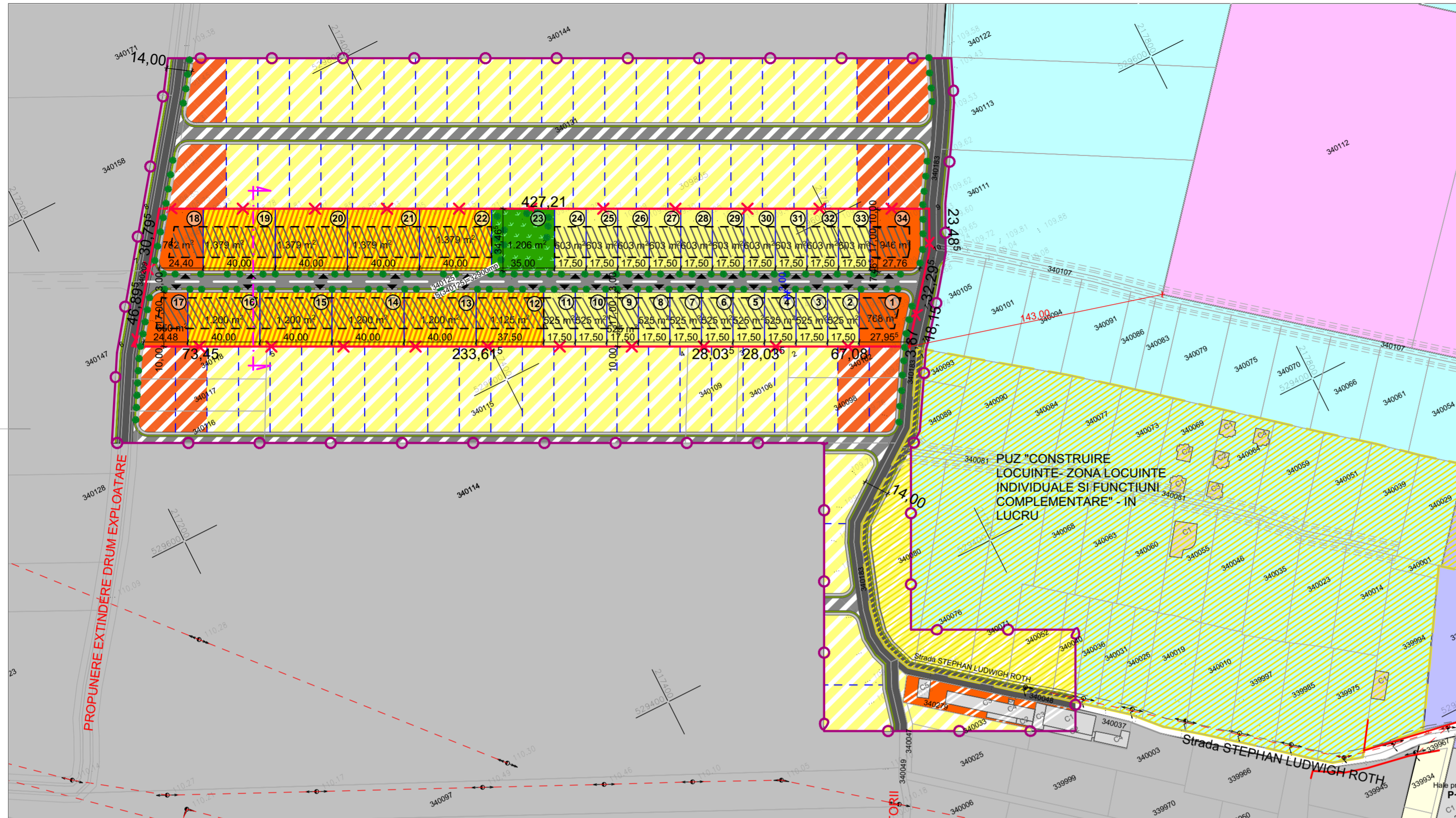
Beneficiar: **MARIS Cristian-Mircea și MARIS Liliana**

Faza: **P.U.Z.**

Titlu de planșă:
CIRCULATIA SI PROPRIETATEA TERENURILOR

Planșă nr.: **U.05**

Scara: **1:2000**
Data: **12/2019**

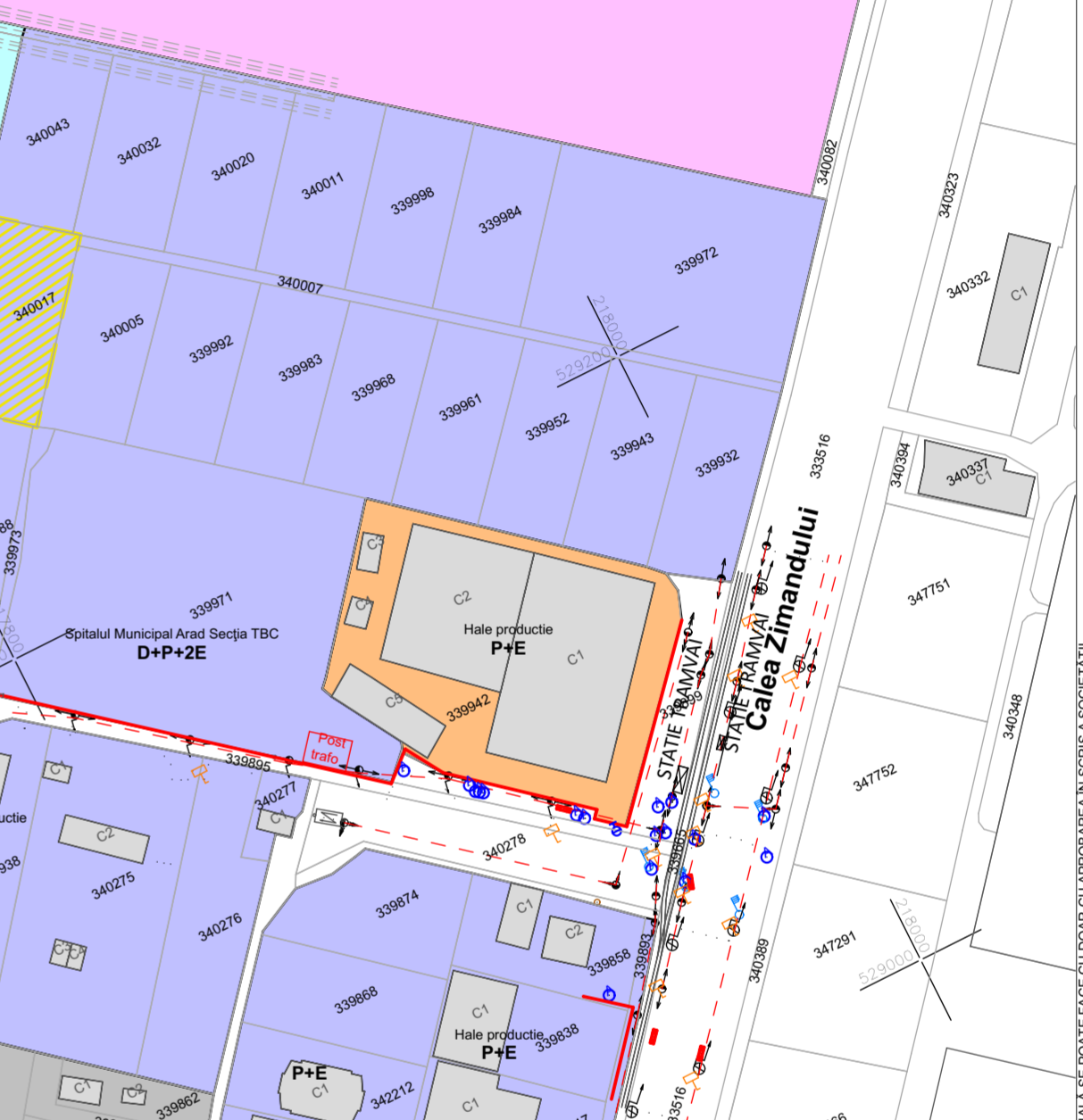
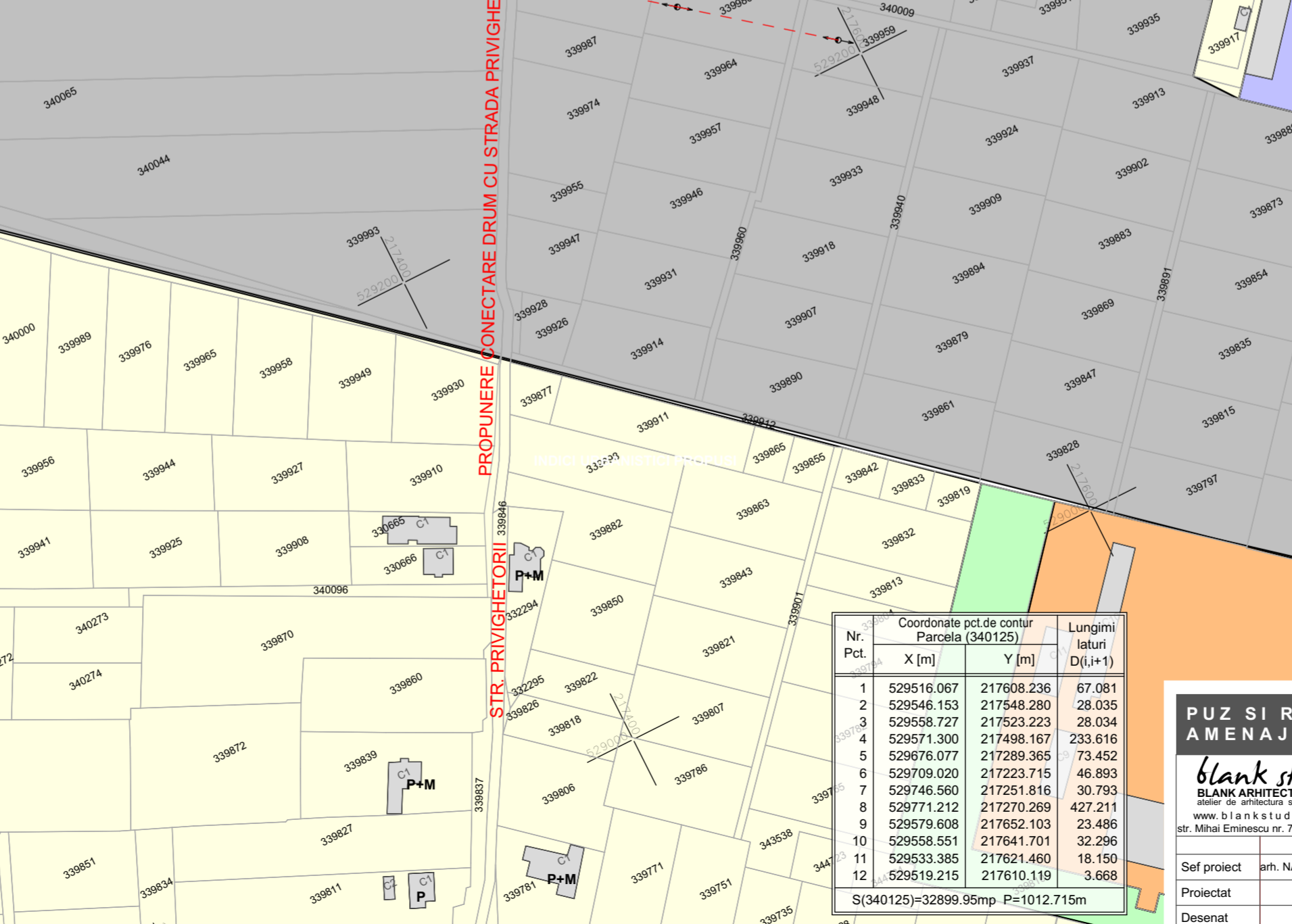


CIRCULAȚIA TERENURILOR

| | mp | % |
|--|--------|--------|
| SUPRAFĂȚA TEREN PROPUȘ REGLEMENTARII - CF NR. 340125 | 32.900 | 100,00 |
| SUPRAFĂȚA TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ | 32.900 | 100,00 |
| SUPRAFĂȚA TEREN CEDATĂ DOMINIULUI PUBLIC | 5.860 | 17,81 |
| SUPRAFĂȚA TEREN PROPRIETATE PRIVATĂ DUPĂ CEDARI | 27.040 | 82,19 |

BILANT TERITORIAL

| TEREN AFERENT | ZONA STUDIATA | | PROPUS | | EXISTENT | | INCINTĂ | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | mp | % | mp | % | mp | % | mp | % |
| Teren agricol | 103,661 | 96,01 | - | - | 32,900 | 100,00 | - | - |
| Locuințe (unifam./duplex) | - | - | 61,474 | 56,94 | - | - | 11,808 | 35,89 |
| Locuințe colective | - | - | 10,912 | 10,11 | - | - | 10,912 | 33,17 |
| Servicii și comerț, funcțiuni complementare | 1,447 | 1,34 | 12,054 | 11,16 | - | - | 2,836 | 8,62 |
| Spațiu verde | - | - | 1,497 | 1,39 | - | - | 1,497 | 4,55 |
| S.v. aliniament stradal | - | - | 3,316 | 3,07 | - | - | 975 | 2,96 |
| Căi de comunicație | | | | | | | | |
| Drum | 2,857 | 2,65 | 6,115 | 5,66 | - | - | 388 | 1,18 |
| Drum incintă | - | - | 7,827 | 7,25 | - | - | 3,031 | 9,21 |
| Trotuar pietonal | - | - | 4,770 | 4,42 | - | - | 1,453 | 4,42 |
| TOTAL | 107,965 | 100,00 | 107,965 | 100,00 | 32,900 | 100,00 | 32,900 | 100,00 |



LEGENDA

- LIMITE
 - LIMITA DE PROPRIETATE
 - ZONA STUDIATA
 - LIMITA CADASTRALA
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- MARCAJ ACCESE AUTO/ PIETONALE
- LIMITA PROPRIETATE PARCELE
- NUMEROTARE PARCELE
- ARBORI PROPUȘI

ZONIFICARE EXISTENTA

- SERVICII SI COMERT, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- DRUM
- PUZ in lucru

ZONIFICARE PROPUSA

- SERVICII SI COMERT, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
- LOCUINTE (unifam./duplex)
- LOCUINTE COLECTIVE
- SPATIU VERDE ALINIAMENT STRADAL
- SPATIU VERDE
- DRUM ÎNCINTA
- ZONA EDIFICABILA

ZONIFICARE PROPUSA IN PERSPECTIVA

- ZONA PROPUSA PENTRU EXTINDERE SERVICII
- ZONA PROPUSA PENTRU EXTINDERE LOCUINTE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA PROPUSE IN PERSPECTIVA

ZONIFICARE - extras din PUG in lucru - Arad

- Zona de locuit
- Zona mixta
- Zona institutiilor publice si a serviciilor
- Zona institutiilor publice si a serviciilor
- Subzona pentru unitati industriale si depozitare
- Subzona gospodarie comunală - cimitire

Coordonate pct.de contur Parcela (340125)

| Nr. Pct. | X [m] | Y [m] | Lungimi laterali D(i,i+1) |
|----------|------------|------------|---------------------------|
| 1 | 529516.067 | 217608.236 | 67.081 |
| 2 | 529546.153 | 217548.280 | 28.035 |
| 3 | 529558.727 | 217523.223 | 28.034 |
| 4 | 529571.300 | 217498.167 | 233.616 |
| 5 | 529676.077 | 217289.365 | 73.452 |
| 6 | 529709.020 | 217223.715 | 46.893 |
| 7 | 529746.560 | 217251.816 | 30.793 |
| 8 | 529771.212 | 217270.269 | 427.211 |
| 9 | 529579.608 | 217652.103 | 23.486 |
| 10 | 529558.551 | 217641.701 | 32.296 |
| 11 | 529533.385 | 217621.460 | 18.150 |
| 12 | 529519.215 | 217610.119 | 3.668 |

S(340125)=32899.95mp P=1012.715m

PUZ SI RLU - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE

blank studio - BLANK ARCHITECTURE srl

www.blankstudio.ro | telefon: 0730101396 | e-mail: contact@blankstudio.ro
str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbrăvița, județ Timiș | RO25673630 J351259/2009

Tитул проєкту: **PUZ și RLU - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese intravilan mun. Arad FN, CF340125-ARAD**

Proiect nr.: **535 | 2019**

Beneficiar: **MARIS Cristian-Mircea și MARIS Liliana**

Faza: **P.U.Z.**

Sef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru

Semnatura: **1:2000**

Proiectat: arh. ABULIL Raida

Data: **12/2019**

Titlu de planșă: **STUDIUL CVARTAL**

Planșă nr.: **U.06**

Desenat: arh. ABULIL Raida

Proiectul nr. 535/2019 ESTE PROPRIETATE INTELECTUALA A SOCIETĂȚII BLANK ARCHITECTURE SRL. ORICE REPRODUCERE TOTĂL SAU PARȚIALĂ SE POATE FACE CU DOAR CU APROBAREA ÎN SCRIS A SOCIETĂȚII.

A2 420mm x 594mm



PUZ SI RLU - ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE

| | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------|---|----------------|----------------------------------|---|-------------|---------------|
| blank studio- BLANK ARCHITECTURE srl atelier de arhitectură și design www.blankstudio.ro telefon: 0730101396 e-mail: contact@blankstudio.ro str. Mihai Eminescu nr. 79, comuna Dumbravita, judet Timiș RO25673630 J35/1259/2009 | | | Titlu proiectului: PUZ si RLU - Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese intravilan mun. Arad FN, CF340125-ARAD | | Proiect nr: 535 2019 | | | |
| Sef proiect | arh. NAGY-VIZITIU Alexandru | Nume | Semnatura | Scara: | Beneficiar: | MARIS Cristian-Mircea și MARIS Liliana | Faza: | P.U.Z. |
| Proiectat | arh. ABULIL Raida | | | Data: | Titlu de planșă: | ILUSTRARE PROPUNERE MOBILARE | Planșa nr.: | U.07 |
| Desenat | arh. ABULIL Raida | | | 12/2019 | | | | |

PROIECTUL NR. 535 | 2019 ESTE PROPRIETATEA INTELECTUALA A SOCIETATII BLANK ARCHITECTURE SRL - ORICE REPRODUCERE TOTALA SAU PARTIALA SE POATE FACE CU DOAR CU APROBAREA IN SCRIS A SOCIETATII.