

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Nr. 186/20.05.2020
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Zonă rezidențială – Locuințe izolate sau cuplate",
municipiul Arad, str. Zoe, nr. 13 și nr. 13/A,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 33642/20.05.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 33411/A5/20.05.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 33529/A5/20.05.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 10/20.05.2020,

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

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

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "Zonă rezidențială – Locuințe izolate sau cuplate", municipiul Arad, str. Zoe, nr. 13 și nr. 13/A,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Marin Elena-Ileana și Avram Georgian-Adelin;
2. Elaborator: proiectant SC Arhitectonic SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană

Gabriela P Balogh, pr.nr. 99/2019

3. Parcelele care face obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad, și au categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață totală de 4.500 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ

Locuințe izolate sau cuplate

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 40%, CUT max= 0,90

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=12m

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

-retragerea minimă față de aliniament (est) = 5,00m;

-retrageri minime față de limitele laterale

- locuințele individuale propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie

-retrageri minime față de limitele posterioare

- pentru parcelele propuse la vest de drumul de incintă: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta
- pentru parcelele propuse la nord de drumul de incintă: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie, vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

2.5. Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

2.6. Parcări:

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip car-port, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (5,00 m ÷ 6,00 m de la frontul stradal).

2.7. Circulații și accese :

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul Str. Zoe.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele care circulă din sens opus și alee

pietonală de min. 1,20 m; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

Este propusă regularizarea traseului Str. Zoe, prin cedarea către domeniul public sau impunere interdicție de construire pentru următoarele suprafețe:

- o suprafață de formă triunghiulară de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate înscrise în CF 325312 și 325313 Arad (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest)
- se propune interdicție de construire pentru o suprafață poligonală de cca. 13 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelei învecinată la vest, înscrisă în CF 323135 Arad, astfel încât prospectul Str. Zoe să ajungă în dreptul zonei studiate la lățimea de 5,50 m, care să asigure o bandă de circulație auto și alee pietonală de-a lungul laturii nordice a străzii.

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

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

2.8.Utilități:

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

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Marin Elena-Ileana și Avram Georgian-Adelin și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 33642/20.05.2020

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
"Zonă rezidențială – Locuințe izolate sau cuplate",
municipiul Arad, str. Zoe, nr. 13 și nr. 13/A,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad

- beneficiar: Marin Elena-Ileana și Avram Georgian-Adelin
- elaborator: proiectant SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P Balogh, pr. nr. 99/2019

Parcelele care face obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad, și au categoria de folosință arabil în intravilan, în suprafață totală de 4.500 mp.

Având în vedere:

- solicitările înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 29178 din 29.04.2020 și 27870 din 23.04.2020 de către Marin Elena-Ileana și Avram Georgian-Adelin
- raportul de specialitate nr. 33529/A5/20.05.2020 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism;
- raportul informării și consultării publicului nr.33411/A5/20.05.2020, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 10/ 20.05.2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1936/07.09.2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent, cu următoarele reglementări urbanistice:

- schimbarea destinației parcelelor identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad în Locuințe izolate sau cuplate

Funcțiuni propuse prin PUZ:

Locuințe izolate sau cuplate

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 40%, CUT max= 0,90

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=12m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

- retragerea minimă față de aliniament (est) = 5,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale

- locuințele individuale propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie

- retrageri minime față de limitele posterioare

- pentru parcelele propuse la vest de drumul de incintă: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-

edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta

- pentru parcelele propuse la nord de drumul de incintă: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie, vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

Parcări :

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip car-port, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (5,00 m ÷ 6,00 m de la frontul stradal).

Circulații și accese :

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul Str. Zoe.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele care circulă din sens opus și alee pietonală de min. 1,20 m; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

Este propusă regularizarea traseului Str. Zoe, prin cedarea către domeniul public sau impunere interdicție de construire pentru următoarele suprafețe:

- o suprafață de formă triunghiulară de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate înscrise în CF 325312 și 325313 Arad (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest)
- se propune interdicție de construire pentru o suprafață poligonală de cca. 13 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelei învecinată la vest, înscrisă în CF 323135 Arad, astfel încât prospectul Str. Zoe să ajungă în dreptul zonei studiate la lățimea de 5,50 m, care să asigure o bandă de circulație auto și alee pietonală de-a lungul laturii nordice a străzii.

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

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

Utilități:

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

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

PRIMAR
Calin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 33529/A5/20.05.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

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

" Zonă rezidenţială – Locuinţe izolate sau cuplate ",
municipiul Arad, str. Zoe, nr. 13 şi nr. 13/A,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad şi C.F. nr. 325313 – Arad

- beneficiar: Marin Elena-Ileana şi Avram Georgian-Adelin
- elaborator: proiectant SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P Balogh, pr. nr. 99/2019

Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Mun. Arad, în nordul cartierului Micalaca şi constă dintr-o suprafaţă de 4.500 mp de teren cu folosinţă "arabil" în intravilan cuprinsă între Str. Zoe şi terasamentul liniei de cale ferată Arad – Oradea.

Vecinătăţile terenului sunt:

- o sud: Str. Zoe şi grădini ale locuinţelor de pe Str. Păuliş
- o nord: canal şi terasament linii CFR Arad – Deva
- o vest: teren agricol în intravilan şi parcele locuinţe
- o est: locuinţă P+1 şi terenuri agricole în intravilan.

Terenul este accesibil dinspre Str. Zoe.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Zoe de 16,06 m + 15,79 m (31,85 m) şi adâncimea de 139,64 m ÷ 142,04 m.

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca, UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, cu interdicţie de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Situaţia juridică a terenului

Beneficiarii terenului înscris în C.F. nr. 325312 – Arad şi C.F. nr. 325313 – Arad sunt Marin Elena-Ileana şi Avram Georgian-Adelin.

Situaţia existentă

Parcelele care face obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad şi C.F. nr. 325313 - Arad, au categoria de folosinţă de arabil în intravilan şi suprafaţa de 4.500 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare :

- o sud: Str. Zoe şi grădini ale locuinţelor de pe Str. Păuliş
- o nord: canal şi terasament linii CFR Arad – Deva
- o vest: teren agricol în intravilan şi parcele locuinţe
- o est: locuinţă P+1 şi terenuri agricole în intravilan.

Descrierea soluţiei propuse

Funcţiuni propuse prin PUZ: locuinţe izolate sau cuplate

Indicatori maximi propuşi în incintă

POT max= 40%, CUT max= 0,90

Regimul de înălţime maxim propus

Înălţimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=12m

Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate:

-retragerea minimă faţă de aliniament (est) = 5,00m;

-retrageri minime faţă de limitele laterale

- locuinţele individuale propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m faţă de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m faţă de cealaltă limită, cu

excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

- locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie

-retrageri minime față de limitele posterioare

- pentru parcelele propuse la vest de drumul de incintă: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta
- pentru parcelele propuse la nord de drumul de incintă: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie, vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

Parcări :

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip car-port, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (5,00 m ÷ 6,00 m de la frontul stradal).

Circulații și accese :

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul Str. Zoe.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele care circulă din sens opus și alee pietonală de min. 1,20 m; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

Este propusă regularizarea traseului Str. Zoe, prin cedarea către domeniul public sau impunere interdicție de construire pentru următoarele suprafețe:

- o suprafață de formă triunghiulară de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate înscrise în CF 325312 și 325313 Arad (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest)
- se propune interdicție de construire pentru o suprafață poligonală de cca. 13 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelei învecinată la vest, înscrisă în CF 323135 Arad, astfel încât prospectul Str. Zoe să ajungă în dreptul zonei studiate la lățimea de 5,50 m, care să asigure o bandă de circulație auto și alee pietonală de-a lungul laturii nordice a străzii.

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

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

Utilități:

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 1936 din 07.09.2018, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	281928670/15.10.2019	07.09.2020
2	Compania de Apă Arad SA	19781/23.10.2019	-
3	Delgaz Grid SA	43/26.11.2019	26.11.2020
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3066/05.03.2020	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1126518/17.01.2020	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1126519/17.01.2020	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203912/12.12.2019	-
8	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	92393/Z1/09.12.2019	-
9	PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu	92396/Z3/08.01.2020	08.07.2020
10	O.C.P.I. Arad	PV recepție 10/2019	-
11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	30574/1748/25.11.2019	25.11.2020
12	Telekom România Communications S.A.	361/08.10.2019	08.10.2020
13	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	1209/06.12.2019	-
14	Compania Națională de Căi Ferate CFR-S.A.	3/6/1/1/573/02.04.2020	07.09.2020
15	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	2/22.01.2020	22.01.2022
16	Serviciul de Telecomunicații Speciale	13651/08.04.2020	07.09.2020

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

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

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 33411/A5/

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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –
Zonă rezidențială -locuințe izolate sau cuplate**

Inițiatorii documentației– **Marin Elena Ileana și Avram Georgian Adelin**

Amplasament – **municipiul Arad, str.Zoe nr.13 și nr.13A**

Proiectant - **SC ARHITECTONIC SRL, proiect nr.99/2019**

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.44509 din 05.06.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, 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,

- Întocmire anunț privind intenția de elaborare PUZ și RLU aferent și postat pe site-ul www.primariaarad.ro, **în data de 19.06.2019**,

- Anunțul de intenție a fost afișat în data de 19.06.2019 pe un panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela studiată, menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru,

- Publicul a fost invitat să consulte **Studiul de Oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente** până în data de **28.06.2019** 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 fost formulate obiecții.

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

- Prin adresa nr. 63585 din 14.08.2019, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor PUZ și RLU aferent,

- Întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU aferent și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 19.09.2019,

- Anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.09.2019 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 03.10.2019 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 fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism depusă.

În urma schimbării de soluție ca urmare a avizului emis de Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A. documentația a fost redepusă în etapa a 2-a de elaborare a propunerilor cu adresa nr. 14077 din 25.02.2020.

- Prin adresa nr. 14077 din 25.02.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor PUZ și RLU aferent,

- Întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUZ și RLU aferent și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 19.03.2020,

- Anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.03.2020 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 02.04.2020 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 fost înregistrate sesizări cu privire la documentația de urbanism depusă.

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

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

Au fost trimise 3 scrisori de notificare în data de 19.09.2019, către proprietarii parcelelor învecinate, din str. Zoe identificate prin extrasele CF nr. 323135 – Arad, CF nr. 344998 - Arad, CF nr. 352216 - Arad, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

În urma schimbării de soluție ca urmare a avizului emis de Compania Națională de Căi Ferate CFR S.A. documentația a fost redepusă în etapa a 2-a de elaborare a propunerilor cu adresa nr. 14077 din 25.02.2020 și a fost reluată procedura de informare și consultare a publicului în data de 19.03.2020

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 parcelelor învecinate, din str. Zoe identificate prin extrasele CF nr. 323135 – Arad, CF nr. 344998 - Arad, CF nr. 352216 - Arad.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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. Drăgan Radu

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

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererilor adresate de Marin Elena-Ileana și Avram Georgian-Adelin cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, strada Obedenaru, nr. 32, bloc X4, sc. B, ap12, respectiv, județul Arad, municipiul Arad, strada Caius Lepa, bloc 104, sc. C, et. 3, ap12, înregistrate cu nr. 29178 din 29.04.2020 și 27870 din 23.04.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr.10 din 20.05.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
"Zonă rezidențială – Locuințe izolate sau cuplate",
municipiul Arad, str. Zoe, nr. 13 și nr. 13/A,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 325312 – Arad și C.F. nr. 325313 – Arad

Inițiator: Marin Elena-Ileana și Avram Georgian-Adelin

Proiectant: SC ARHITECTONIC SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Gabriela P Balogh, pr. nr. 99/2019

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

- la nord: canal și terasament linii CFR Arad - Deva.
- la est: locuință P + 1 și terenuri agricole în intravilan
- la vest: teren agricol în intravilan și parcele locuințe
- la sud: Str. Zoe și grădini ale locuințelor de pe Str. Păuliș

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

- UTR nr. 28, zonă rezidențială cu clădiri P, P + 1, P + 2, P + 2 + M
- regim de construire: zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban și rural
- funcțiuni predominante: zonă rezidențială
- H max = P + 2 + M;
- POT max = 40% în zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente), 35% în zona exclusiv rezidențială cu clădiri P, P + 1, P + 2, 70% în zone mixte;
- CUT max =
- retragerea minimă față de aliniament = 0,00 m
- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform Cod Civil

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

- UTR nr. 28, zonă rezidențială cu clădiri P, P + 1, P + 2, P + 2 + M;
- regim de construire: locuințe izolate sau cuplate
- funcțiuni predominante: zonă locuințe;
- H max = Înălțimea maximă a clădirilor P+1E, Hmax=12m
- POT max = 40%;
- CUT max = 0,90;
- retragerea minimă față de aliniament (est) = 5,00m;
- retrageri minime față de limitele laterale
 - locuințele individuale propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie
- retrageri minime față de limitele posterioare

- pentru parcelele propuse la vest de drumul de incintă: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta
- pentru parcelele propuse la nord de drumul de incintă: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie, vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

- circulații și accese:

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul Str. Zoe.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele care circulă din sens opus și alee pietonală de min. 1,20 m; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

Este propusă regularizarea traseului Str. Zoe, prin cedarea către domeniul public sau impunere interdicție de construire pentru următoarele suprafețe:

- o suprafață de formă triunghiulară de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate înscrise în CF 325312 și 325313 Arad (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest)
- se propune interdicție de construire pentru o suprafață poligonală de cca. 13 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelei învecinată la vest, înscrisă în CF 323135 Arad, astfel încât prospectul Str. Zoe să ajungă în dreptul zonei studiate la lățimea de 5,50 m, care să asigure o bandă de circulație auto și alee pietonală de-a lungul laturii nordice a străzii.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1936 din 07.09.2018, emis de Primarul municipiului Arad.

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 99 / 2019

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE
IZOLATE SAU CUPLATE

Conținut volum: Documentație aprobare PUZ și RLU

Amplasament: Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 și 13/A

Beneficiar: MARIN ELENA-ILEANA și
ADELIN GEORGIAN-AVRAM

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE IZOLATE SAU
CUPLATE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 și 13/A

Beneficiar:

MARIN ELENA-ILEANA și AVRAM GEORGIAN-ADELIN

Pr.nr.

99/2019

Faza:

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh. Doriană BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH

Instalații sanitare exterioare: ing. Petre TĂTARU

Instalații electrice exterioare: ing. Florin ȘANDRU

Instalații gaze naturale: ing. Francisc BEGOV

Drumuri și sistematizare verticală: ing. Alexandru FRUJA

Întocmit:

arh. Doriană BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect: ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE IZOLATE SAU
CUPLATE
Amplasament: Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 și 13/A
Beneficiar: MARIN ELENA–ILEANA și AVRAM GEORGIAN–ADELIN
Pr.nr. 99/2019
Faza: P.U.Z.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- | | | |
|-------|--|---|
| I. | FOAIE DE CAPĂT | 1 |
| II. | FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI | 2 |
| III. | BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE | 3 |
| IV. | AVIZE ȘI ACORDURI | |
| | Certificat de Urbanism Nr. 1936 din 07.09.2018 | |
| | Extrase de Carte Funciară nr. 325312 și 325313 Arad | |
| | Aviz de oportunitate nr. 23 din 02.07.2019 | |
| | Raportul informării publicului etapa 1, nr. 44509/A5/01.07.2019 | |
| | Adresă P.M. Arad - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nr. 69223/A6/04.10.2019 | |
| | Adresă P.M. Arad - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nr. 14077/A5/03.04.2020 | |
| | Raportul informării publicului etapa 2, nr. 14077/A5/03.04.2020 | |
| | Aviz de amplasament Compania de Apă Arad nr. 19781/23.10.2019 | |
| | Aviz de amplasament Enel Distribuție Banat nr. 281928670/15.10.2019 | |
| | Aviz de amplasament Delgaz Grid nr. 43/26.11.2019 | |
| | Aviz de amplasament Telekom nr. 361/08.10.2019 | |
| | Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PSI nr. 1126518/17.01.2020 | |
| | Aviz ISU Arad "Vasile Goldiș" PC nr. 1126519/17.01.2020 | |
| | Notificare DSP Arad nr. 1209/03.12.2019 | |
| | Decizi etapei de încadrare APM Arad nr. 3066/05.03.2020 | |
| | Aviz de principiu I.P.J. Arad - Serviciul Rutier nr. 203912/12.12.2019 | |
| | Aviz Direcția edilitară - Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre nr. 92393/09.12.2019 | |
| | Aviz Direcția edilitară - Biroul Spații Verzi nr. 92396/Z3/08.01.2020 | |
| | Aviz de principiu Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 30574/1748/25.11.2019 | |
| | Acord de principiu C.N.C.F. "CFR" S.A. nr. 76-ALG-2020 | |
| | Aviz ANIF Arad nr. 2/22.01.2020 | |
| | Aviz STS nr. 13651/08.04.2020 | |
| | Aviz OCPI nr. 10/2019 | |
| V. | STUDIUL GEOTEHNIC | |
| VI. | MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z. | |
| VII. | REGULAMENT LOCAL DE URBANISM | |
| VIII. | PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ | |

B. PIESE DESENATE:

- | | | |
|----|---------------------------------------|------|
| 1. | SITUAȚIA EXISTENTĂ | 01 A |
| 2. | REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE | 02 A |

3

3. REGLEMENTĂRI EDILITARE	03 A
4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04 A
5. SECȚIUNE CARACTERISTICĂ	05 A
6. ILUTRARE URBANISTICĂ	06 A

Întocmit:

arh. Doriana BALOGH

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

Denumire proiect:

ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE IZOLATE SAU
CUPLATE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 și 13/A

Beneficiar:

MARIN ELENA-ILEANA și AVRAM GEORGIAN-ADELIN

Pr.nr.

99/2019

Faza:

P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE IZOLATE SAU CUPLATE**
- Număr proiect: 99/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: MARIN ELENA-ILEANA și AVRAM GEORGIAN-ADELIN
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului MARIN ELENA-ILEANA și AVRAM GEORGIAN-ADELIN. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1936/07.09.2018, eliberat de Primăria Mn. Arad pentru terenurile situate în intravilan, în cartierul Micalaca, Str. Zoe nr. 13 și 13/A, având o suprafață totală de **4.500 mp**, conform Extraselor C.F. nr. 325312 și 325313 Arad.

Terenul propus spre reglementare se află în zona de siguranță (20 m din ax linie CFR) a liniei CFR Arad – Deva, între km 626+139 și km 626+193. O suprafață de teren propus spre reglementare de cca. 338 mp (32,46 m × 10,21 m) este amplasată în zona de siguranță a liniei de cale ferată Arad – Deva.

În zona de siguranță a liniei CFR Arad – Deva sunt propuse spre amenajare zonele verzi ale locuințelor (la min. 9,46 m față de ax linie CFR). În zona de siguranță a căii ferate nu este propusă nici un fel de construcție, cu excepția amenajării la sol a terenului.

Limita de proprietate a incintei studiate este amplasată la 9,45 m ÷ 9,92 m față de axul căii ferate.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe P, P+M, P+1 izolate sau cuplate
 - împrejmuire terenuri
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- g) amenajare zone verzi.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul este situat în intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca, UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Prevederile PUG – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- funcțiune dominantă: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- funcțiuni: unități industriale nepoluante și depozite, instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale, subzonă construcții de cult, construcții de învățământ, construcții de sănătate, gospodărie comunală, căi de comunicație și construcții aferente, cu subzonă căi de comunicație feroviară
- funcțiuni complementare admise zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii

- utilizări premise cu condiții: în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)
- interdicții permanente: unități industriale
- P.O.T. zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- P.O.T. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35%

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul analizat este situat în nordul cartierului Micalaca, într-o zonă ocupată cu locuințe edificate în ultimii 10 – 20 ani, dar și cu terenuri agricole în intravilan, în curs de construire sau reglementare urbanistică. Zona rezidențială a cartierului s-a extins treptat dinspre Str. Păuliș înspre Str. Zoe, până la limita căii ferate Arad – Oradea, prin dezmembrarea parcelelor existente și crearea de noi fronturi de străzi (Str. Zoe), a căror liniaritate a fost întreruptă datorită dezvoltării imobiliare punctuale.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul analizat este situat în intravilanul Mun. Arad, în nordul cartierului Micalaca și constă dintr-o suprafață de 4.500 mp de teren cu folosință "arabil" în intravilan cuprinsă între Str. Zoe și terasamentul liniei de cale ferată Arad – Oradea.

Vecinătățile terenului sunt:

- o sud: Str. Zoe și grădini ale locuințelor de pe Str. Păuliș
- o nord: canal și terasament linii CFR Arad – Deva
- o vest: teren agricol în intravilan și parcele locuințe
- o est: locuință P+1 și terenuri agricole în intravilan.

Terenul este accesibil dinspre Str. Zoe.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Zoe de 16,06 m + 15,79 m (31,85 m) și adâncimea de 139,64 m ÷ 142,04 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu este cultivat, destinația lui actuală fiind arabil în intravilan. Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,25 NMN (nord) și 110,64 NMN (sud, spre Str. Zoe).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul prezintă o cădere de cca. 40 cm dinspre Str. Zoe înspre terasamentul căii ferate.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului, la cca. 2 km nord față de cursul râului.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime de cca. 200 ÷ 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile prezentând o stratificație în suprafață, de natură încrucișată,

tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la $0,80 \text{ m}$
- complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent, până la $3,60 \text{ m}$
- complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie până la baza forajului ($5,00 \text{ m}$)

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajele executate. Se apreciază că nivelul superior maxim al acviferului poate atinge adâncimea de $-3,70 \text{ m}$ față de CTN la data oct. 2018. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un nivel maxim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de $2,30$ față de CTN.

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de $1,00 \text{ m}$, pe stratul de complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent.

2.4. Circulația

Principala cale de circulație din zonă este Str. Zoe, a cărei legătură cu Str. Calea Radnei este asigurată prin intermediul străzilor Prutului și Constanței, ambele modernizate.

Str. Zoe asigură accesul direct la incinta reglementată. Este un drum parțial asfaltat, în tronsonul studiat fiind drum piatră. Prospectul străzii a fost afectat în decursul timpului datorită construirii succesive de locuințe în special pe Str. Păuliș, la a căror împrejmuire nu s-a ținut cont de existența sau traseul vreunei străzi care delimitează fizic parcelele. Din acest motiv, Str. Zoe nu este rectilinie, iar prospectul acesteia variază între $5,32 \text{ m} \div 6,86 \text{ m}$. Nu sunt amenajate alei pietonale de-a lungul drumului.

Accesul carosabil la incintă se poate realiza direct dinspre Str. Zoe, prin racord la carosabilul acesteia.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "arabil în intravilan", "curți construcții" și "căi de comunicație rutieră și feroviară".

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă. Linia de cale ferată Arad – Deva poate crea un disconfort locatarilor din zonă, însă acesta este diminuat cu ajutorul zonelor verzi existente și propuse între locuințe și terasamentul căii ferate.

De-a lungul Str. Zoe există o rețea de transport energie electrică aeriană (linie LEA $0,4 \text{ kV}$), rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră. În vecinătate, pe Str. Constanța, există rețele alimentare cu gaze naturale.

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

Pe teren nu există fond construit. Terenurile care compun incinta reglementată sunt proprietatea privată a persoanelor fizice Marin Elena și Avram Adelin și nu sunt grevate de sarcini, conform Extraselor C.F. nr. 325312 și 325313 Arad.

Zona propusă spre reglementare – în suprafață de **4.500 mp** – este compusă din 2 parcele, astfel:

Nr. Crt.	Extras CF	Nr. CAD	Folosință teren	Proprietar	Suprafața
1.	325312 Arad	325312	Arabil în intravilan	Marin Elena	2.250 mp
2.	325313 Arad	325313	Arabil în intravilan	Avram Adelin	2.250 mp
TOTAL					4.500 mp

La 450 m sud de amplasament există transport în comun – linie tramvai.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- existența la nord a liniei de cale ferată Arad – Deva, care produce un disconfort fonice, dar și aduce restricții de construibilitate
- Str. Zoe nu este moderniată și regularizată, cu excepția capetelor spre Str. Prutului și Str. Constanței, unde există parcele edificate
- traseul Str. Zoe nu este rectiliniu, astfel încât prospectul străzii variază între 3,88 m și 5,32 m în dreptul frontului incintei propuse spre reglementare
- absența utilităților publice de canalizare pluvială

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

De-a lungul Str. Zoe există o rețea de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră

De-a lungul Str. Zoe există rețea edilitară de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zonă nu există rețele edilitare de canalizare pluvială.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, și anume pe Str. Constanța. Locuința învecinată la est este bransată la rețeaua de gaze naturale presiune redusă, extinsă dinspre Str. Constanța.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Pe partea nordică a Str. Zoe există o rețea de transport energie electrică aeriană de joasă tensiune (LEA 0,4 kV), de la care sunt alimentate locuințele existente.

2.8. Probleme de mediu

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 2 km sud de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale. Apele pluviale pot fi dirijate către canalul existent la nord de limita de proprietate a terenului studiat.

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

Disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului se referă la absența utilităților centralizate de canalizare pluvială.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din cartier nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform PUG aprobat.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Nu au fost depuse observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Prevederile PUG Arad aprobat – UTR 28 pentru această zonă sunt:

- interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD
- uncțiune dominantă: zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- funcțiuni: unități industriale nepoluante și depozite, instituții publice și servicii de interes general, construcții comerciale, subzonă construcții de cult, construcții de învățământ, construcții de sănătate, gospodărie comunală, căi de comunicație și construcții aferente, cu subzonă căi de comunicație feroviară
- funcțiuni compeltentare admise zonei de locuit: spații comerciale și prestări servicii
- utilizări premise cu condiții: în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.)
- interdicții permanente: unități industriale
- P.O.T. zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente): 40%
- P.O.T. zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2: 35%

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. Zoe. Terenul este liber de construcții.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 1,00 m, pe stratul de complex argilos prăfos nisipos cafeniu-gălbui plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată în forajele executate la adâncimea de 3,70 m față de CTN. Se prevede un nivel maxim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de 2,30 față de CTN.

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul Str. Zoe.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele care circulă din sens opus și alee pietonală de min. 1,20 m; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

Este propusă regularizarea traseului Str. Zoe, prin cedarea către domeniul public sau impunere interdicție de construire pentru următoarele suprafețe:

- o suprafață de formă triunghiulară de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate înscrise în CF 325312 și 325313 Arad (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest)
- se propune interdicție de construire pentru o suprafață poligonală de cca. 13 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelei învecinată la vest, înscrisă în CF 323135 Arad,

astfel încât prospectul Str. Zoe să ajungă în dreptul zonei studiate la lățimea de 5,50 m, care să asigure o bandă de circulație auto și alee pietonală de-a lungul laturii nordice a străzii.

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

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, care vor fi executate pe domeniul privat, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare acces carosabil dinspre Str. Zoe
- asigurarea semnalizării rutiere

- drum de incintă, lucrări de amenajare circulației pietonale; lucrări de amenajare zone verzi
- lucrări platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1, asigurând prioritate pentru traficul de pe Str. Zoe.

Sistemul rutier pentru realizarea drumului de incintă nou propus va fi următorul:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic de tip BA16
- 6 cm strat de legatură din binder de criblură tip BAD 25
- 15 cm strat de agregate naturale stabilizate cu ciment
- 30 cm strat de fundație din balast
- 5 cm strat de formă din nisip

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja alei pietonale pe latura vestică a drumului de incintă, de-a lungul frontului de locuințe, executate din pavaj, de lățime minimă 1,20 m.

În interiorul parcelelor, pentru asigurarea circulației pietonale, se vor amenaja trotuare pietonale perimetrice clădirilor propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

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

Se propune amplasarea unor construcții cu **funcțiunea dominantă locuire pentru locuințe izolate sau cuplate**.

Funcțiunile complementare locuirii sunt: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - locuințe P, P+M, P+1 izolate sau cuplate
 - împrejmuire terenuri
- b) dotări tehnico-edilitare
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale
- e) platformă gospodărească
- f) spații parcare / garare autovehicule aferente zonei rezidențiale
- g) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de **10.120 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- lărgirea prospectului stradal existent, de la min. 3,88 m la min. 5,50 m, afectând cca. 40 mp din suprafața incintei propusă spre reglementare (0,00 m ÷ 1,62 m adâncime a parcelei, de la frontul stradal), ținând cont că prospectul general al Str. Zoe este de 5,32 m ÷ 6,86 m, respectiv prin impunerea unei interdicții de construire pentru o suprafață de cca. 13 mp inclusă în zona studiată, care afectează imobilul înscris în CF 323135 Arad
- amenajarea prospectului stradal al Str. Zoe cu alei pietonale pe latura nordică și reglementarea limitei carosabilului Str. Zoe, rezolvarea accesului auto în incinta reglementată, prin racord direct la Str. Zoe.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **4.500 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din teren arabil în zonă locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea **rezidențială**.

În incinta studiată se propune funcțiunea **locuire**, cu regim de înălțime P, P+M, P+1. Vor fi amenajate **10 loturi pentru locuințe izolate sau cuplate**, cu lățimea parcelelor de 12,50 m, excepție fac ultimele 2 loturi, a căror lățime va fi de min. 15,00 m. Parcelele vor fi dispuse de-a lungul drumului de incintă nou propus. Suprafața parcelelor va fi de cca. 312 mp, cu excepția celor mai nordice parcele, a căror suprafață va fi de cca. 370 mp.

Zona va fi deservită de un drum de incintă perpendicular pe Str. Zoe, cu prospectul carosabilului de 3,50 m, cu o bandă de circulație și zone de refugiu pentru autovehiculele care circulă din sens opus, cu o alee pietonală de lățime min. 1,20 m dispusă de-a lungul carosabilului, înspre frontul parcelelor și insule de zone verzi. Drumul de incintă va fi racordat la carosabilul Str. Zoe cu raze de racord de 6,00 m, la minim 20 cm față

de stâlpul LEA 0,4 kV existent. Drumul nou propus se dezvoltă preponderent pe direcția nord – sud, ultima porțiune a acestuia, de cca. 32 m lungime, cotind spre vest, pentru a asigura accesul carosabil la ultimele 2 parcele propuse, astfel încât orice construcție propusă (inclusiv alei carosabile) să fie în afara zonei de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie).

A. Locuințe P, P+M, P+1

Sc = max. 1.320 mp (Sc mediu locuință = 125 mp, Sc mediu spații parcare, garare, anexe/ lot = 40 mp)

Sd = max. 2.900 mp (Sd mediu locuință = 290 mp)

Locuințele propuse vor avea o structură de rezistență mixtă (zodărie cărămidă și stâlpi beton armat), planșee beton armat, cu acoperiș tip terasă sau cu șarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică.

Împrejmuirea terenurilor se va realiza de preferință transparent în spre drumul de incintă. Împrejmuirile vor fi amplasate pe limitele de proprietate ale parcelelor rezultate, având o înălțime maximă de 2,00 m, cu excepția împrejmuirilor aflate în zona de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie), care se vor realiza din gard viu.

Anexele la locuințe – garaje, car-porturi, pergole/foișoare – vor putea fi realizate fie din zidărie, fie din elemente din lemn sau metal. În cazul amenajării la frontul stradal al spațiului de garare a autovehiculelor pe loturile propuse, acestea vor fi de tip deschis, realizate din structuri ușoare.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate platforme carosabile/ parcaje sau garaje, care să asigure min. 1 loc parcare / parcelă locuit. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 10.120 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Arabil în intravilan	6.253	61,79	1.740	17,19
02.	Zonă rezidențială	2.291	22,64	3.611	35,68
03.	Alei carosabile	211	2,08	891	8,80
04.	Platforme carosabile și parcaje	43	0,42	1.043	10,31
05.	Alei pietonale	-	-	651	6,43
06.	Platformă gospodărească	-	-	20	0,20
07.	Terasament calea ferată	698	6,90	698	6,90
08.	Canal	120	1,19	120	1,19
09.	Zone verzi	504	4,98	1.346	13,30
TOTAL GENERAL		4.500	100	4.500	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 4.500 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Arabil în intravilan	4.500	100,00	-	-
02.	Zonă rezidențială propusă	-	-	1.320	29,33
03.	Alei carosabile acces la parcele	-	-	660	14,67
04.	Platforme carosabile și parcaje	-	-	1.000	22,22
05.	Alei pietonale	-	-	600	13,33
06.	Platformă gospodărească	-	-	20	0,45
07.	Zone verzi amenajate	-	-	900	20,00

TOTAL GENERAL	4.500	100	4.500	100
----------------------	--------------	------------	--------------	------------

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	40,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	0,90

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	Intravilan Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 325312 Arad (Nr. cad 325312) și C.F. nr. 325313 Arad (Nr. cad 325313)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,25 NMN (nord) și 110,64 NMN (sud, spre Str. Zoe). Cota ± 0,00 este prevăzută la +111,25 NMN (cotă parcaj teren învecinat la est), iar CTS la 110,00 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, P, P+M, P+1, dispuse paralele cu limitele de proprietate, într-un perimetru construibil unitar, dezvoltat de la sud la nord, în zona mediană a loturilor nou propuse.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

A. Parcele propuse la vest de drumul de incintă (8 parcele):

- aliniamentul la frontul stradal al locuințelor propriu-zise va fi la 5,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate, iar construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele **izolate** fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- locuințele **cuplate** și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă
- spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta

B. Parcele propuse la nord de drumul de incintă, înspre linia CFR (2 parcele):

- locuințele propriu-zise vor fi amplasate la frontul stradal; construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal sau retrase de la acesta, în afara zonei de siguranță a liniei CFR
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele **izolate** fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat

- locuințele **cuplate** vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, iar spațiile de garare autovehicule pot fi amplasate până la min. 0,60 m față de aceasta
- spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **P, P+M, P+1** pentru locuințele izolate sau cuplate, respectiv **max. 8,00 m la cornișă** (119,20 NMN) și **max. 12,00 m la coamă** (123,25 NMN), față de cota ± 0,00 (111,25 NMN).

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,90**

3.5.6. Plantații

Pe parcelele propuse, destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00 % pentru funcțiunea rezidențială (cca. 60 mp/lot cu 4 locatari).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apa potabila a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuinte, se propune extinderea rețelei de apa din rețeaua de apa existenta pe str. Zoe si realizarea a cate unui bransament de apa din rețeaua extinsa si montarea cate unui camin de apometru complet echipat, la limita de proprietate pe zona verde a fiecărei parcele propuse.

Reteaua de apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar) si se va monta ingropat la o adâncime de 1m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Cerinta de apa rece potabila necesara zonei studiate pentru consumul igienico-sanitar este:

$$\begin{aligned} Q_s \text{ zi min} &= 1,79 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi med} &= 5,98 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi max} &= 7,78 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ o max} &= 2,18 \text{ mc/h} \end{aligned}$$

Pe extinderea de rețea de apa propusa se va monta un hidrant exterior Dn100 la care se va asigura un debit de minim 5 l/s.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse, vor fi colectate printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4 si se vor deversa gravitacional in rețeaua publica de canalizare menajera existenta pe str. Zoe.

Debitele evacuate de ape uzate menajere conform breviarului de calcul sunt:

$$\begin{aligned} Q_s \text{ zi min} &= 1,79 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi med} &= 5,98 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ zi max} &= 7,78 \text{ mc/zi} \\ Q_s \text{ o max} &= 2,18 \text{ mc/h} \end{aligned}$$

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de camine si conducte din PVC tip SN4 montate ingropat sub limita de inghet la adâncimi cuprinse între 70cm și 300cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Apele uzate menajere evacuate in rețeaua stradala de canalizare menajera se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot.

Apele pluviale provenite de pe suprafața drumurilor propuse vor fi dirijate spre spațiile verzi, prin pantele de construcție a drumului.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, în imediata vecinătate (Str. Constanței și locuința învecinată la est). Se va extinde conducta existentă până la carosabilul Str. Zoe și de-a lungul drumului de incintă propus, de unde se vor amplasa firidele de bransament pentru fiecare locuință propusă.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22 °C.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 50 kW. Necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Zoe, prin intermediul unei linii electrice subterane 0,40 kV amplasată de-a lungul drumului de incintă nou propus. Locuințele propuse vor fi racordate la firidele de bransament în zona frontului stradal al fiecărei parcele.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.7. Gospodărie comunală

Parcelele propuse vor avea amenajată o zonă unitară pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, și anume în zona frontului stradal dinspre Str. Zoe, pentru a fi asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la această platformă. **Nu se vor proiecta goluri de fereastră la locuința cea mai apropiată la mai puțin de 10,00 m față de platforma gospodărească.** Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun, și anume stație tramvai, la cca. 450 m sud față de amplasament.

Pentru zona rezidențială vor fi amenajate min. un loc parcare (garare) / unitate locativă. Suplimentar, pentru vizitatori, sunt propuse pentru amenajare un număr de min. 5 locuri parcare, fie la frontul stradal al Str. Zoe, la 90°, fie de-a lungul drumului de incintă, paralel cu bordura.

3.7. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – nu este cazul.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.3. Apele uzate

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră.

3.7.4. Colectarea deșeurilor

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul municipiului, cu utilaje adecvate. Pentru platforma gospodărească se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu de firma austriacă A.S.A.

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul. În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 20,00 % pentru subzona rezidențială (Z1).

Zona platformei gospodărești va fi protejată față de limitele de proprietate a celei mai apropiate locuințe cu zone verzi plantate cu vegetație de talie medie.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu sunt bunuri de patrimoniu; nu se pune problema de refacere sau reabilitare urbană sau peisagistică în zona propusă investițiilor.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Propunerile prezentului PUZ se încadrează în prevederile PUG Arad, deoarece este menținută funcțiunea propusă prin PUG și va fi continuată astfel dezvoltarea imobiliară rezidențială a cartierului Micalaca.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

În ceea ce privește existența la nord a liniei de cale ferată Arad – Deva, prin prezentul PUZ a fost instituită o zonă de interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, de cățime 20,00 m din ax linie. Pe suprafața de parcelă afectată a fost propusă amenajarea zonei verzi a locuinței.

În privința traseului Str. Zoe, care nu este regularizat, inițiatorii prezentului PUZ vor ceda domeniului public o suprafață de formă triunghiulară, de cca. 40 mp, care afectează zona sudică a parcelelor studiate, cu 0,00 m ÷ 1,62 m. În acest fel, prospectul Str. Zoe va avea asigurată lățimea de 5,50 m în dreptul parcelelor studiate (în prezent 3,88 m), pentru posibilitatea amenajării unei benzi de circulație și a unei alei pietonale. Modernizarea Str. Zoe a fost demarată de către Primăria Mun. Arad, proiectul tehnic fiind în stadiu de elaborare.

3.9. Obiective de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- calea ferată Arad – Deva, de interes național
- Str. Zoe, de interes local

- rețele edilitare, de interes local

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public Str. Zoe

Se propun noi obiective de utilitate publică, și anume strada colectoare – drum de incintă cu prospect total de 6,70 m, propusă perpendicular pe direcția străzii Zoe, respectiv prospect total de 12,00 m pentru tronsonul de drum din zona nordică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes național (terasament cale ferată Arad – Deva), terenuri proprietate publică a Mun. Arad (Str. Zoe) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local și național, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre Str. Zoe se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

3.9.2. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. cuprinde măsuri pentru incinta reglementată, și anume cedarea în domeniul public a 2 zone:

- a. Zona afectată de lărgirea Str. Zoe, în vederea asigurării prospectului stradal de min. 5,50 m, în suprafață de cca. 40 mp, amplasată la frontul spre Str. Zoe al parcelelor
- b. Zona afectată de drumul de acces spre locuințele propuse, care include drum carosabil cu o bandă de circulație pe sens, de lățime 3,50 m, alee peitonală de lățime 1,20 m și bandă refugiu și parcări, insule zone verzi, în suprafață estimată de cca. 1.090 mp. Zona este amplasată de-a lungul limitei estice a incintei reglementate, având în medie o lățime de 6,70 m și o lungime de 110 m, respectiv în zona nordică a incintei, cu lățimea 12,00 m și lungimea 32,00 m. La extremitatea sudică a drumului de incintă, la intersecția cu Str. Zoe, pe domeniul public, se va realiza racordul la drumul public, iar racordul la rețelele edilitare se va realiza parțial pe domeniul public, parțial pe domeniul privat. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare.

În vederea regularizării Str. Zoe, alături de măsurile descrise mai sus, se propune instituirea unei interdicții de construire pe o suprafață de cca. 13 mp inclusă în zona studiată, aparținând imobilului înscris în Extrasul Cf nr. 323135 Arad.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG aprobat, propunând **funcțiunea dominantă locuire individuală în regim izolat sau cuplat**.

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

- realizarea drumului de incintă și racordul carosabil la Str. Zoe
- rețele edilitare nou propuse și racord la rețelele edilitare existente pe Str. Zoe
- funcțiune locuire

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a carosabilului propus și a racordului acestuia la Str. Zoe, precum și a asigurării utilităților prin extindere rețele tehnico-edilitare.

Întocmit:

Urbanism:	arh. Doriana BALOGH	RUR-DE
Instalații sanitare exterioare:	ing. Petre TĂTARU	
Instalații electrice exterioare:	ing. Florin ȘANDRU	
Instalații gaze naturale:	ing. Francisc BEGOV	
Drumuri și sistematizare verticală:	ing. Alexandru FRUJA	

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 28 AFERENT "ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE IZOLATE SAU CUPLATE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

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

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

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – cartierul Micalaca.

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

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat

Zona studiată are suprafața de **10.120 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord carosabil la Str. Zoe
- extindere și racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale până la incinta reglementată.

Incinta studiată are suprafața de **4.500 mp** conform Extrase CF nr. 325312 și 325313 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din teren arabil în intravilan în zonă cu funcțiune rezidențială.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă rezidențială – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**.

Funcțiunile complementare zonei rezidențiale sunt: drum de incintă, platforme carosabile și parcaje, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi.

Se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din arabil în intravilan în zonă cu funcțiune rezidențială.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1936/07.09.2018**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile impuse prin **Avizul nr. 281928670/15.10.2019 emis de E-Distribuție Banat S.A.:**

- se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități propuse a se construi

- distanța minimă admisibilă de apropiere, măsurată în plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categoria pericol de incendiu C, D, E): balcon, fereastră deschisă, terasă propusă a se construi și conductorul torsadat, stâlpul LEA 0,4 kV existent, va fi de 1 m, cond. PE 106/2003
- distanța măsurată pe verticală în zona de acces între conductorul inferior al LEA 0,4 kV existentă și partea carosabilă a accesului să fie de min. 6 m conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe orizontală în zona de acces atât la traversare, cât și la apropiere, LEA 0,4 kV existentă, să fie de min. 0,20 m față de bordură, conf. PE 106/2003
- distanța măsurată pe orizontală între traseul cablului electric existent LEA 0,4 kV și cel mai apropiat element al fundaiilor propuse, va fi de min. 0,6 m conf. NTE 007/08/00.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Decizia Etapei de Încadrare APM Arad nr. 3066/05.03.2020:**

- pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, respectiv a fiecărei parcele de locuințe, se propune extinderea rețelei de apă din rețeaua de apă existentă pe Str. Zoe și realizarea a câte unui branșament de apă din rețeaua extinsă și montarea a câte unui cămin de apometru complet echipat, la limita de proprietate, pe zona verde a fiecărei parcele propuse
- apele uzate menajer provenite de la clădirile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Zoe
- apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor deversa la nivelul solului, pe spațiile verzi aferente fiecărui lot
- apele pluviale provenite de pe suprafața drumurilor propuse vor fi dirijate spre spațiile verzi, prin pantele de construcție a drumului; apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005
- alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică: în zona de amplasament există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, în imediata vecinătate (Str. Constanței și locuința învecinată la est). Se va extinde conducta existentă până la carosabilul Str. Zoe și de-a lungul drumului de incintă propus, de unde se vor amplasa firidele de branșament pentru fiecare locuință propusă; Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de centrale termice cu funcționare pe gaze naturale
- necesarul de energie electrică va fi asigurat de la linia electrică aeriană 0,4 kV existentă de-a lungul Str. Zoe, prin intermediul unei linii electrice subterane 0,4 kV amplasată de-a lungul drumului de incintă nou propus
- se va respecta procentul de spațiu verde prevăzut în documentație, iar în acest sens se vor prevedea spații destinate acestui scop: spații verzi și plantate, respectiv aliniamente min. 2 mp/locuitor.

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 92393/Z1/09.12.2019 al Direcției Tehnice a PM Arad – Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre:**

- pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul Str. Zoe
- accesul va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului
- accesul va fi amenajat astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestora să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare)
- accesul să fie avizat de Poliția Rutieră a Mun. Arad, în baza unui plan de semnalizare întocmit de un proiectant autorizat

Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 30574/1748/25.11.2019 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**

- se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă 123,25 NMN (111,25 NMN + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 2/22.01.2020 al A.N.I.F. Arad:**

- apele pluviale provenite de pe acoperișul locuințelor și carosabilului nou propus se vor dirija către spațiile verzi din incinta reglementată. Acestea nu se vor deversa în canalul ANIF.
- la realizarea construcțiilor noi se va avea în vedere ca acestea să asigure funcționalitatea amenajărilor de îmbunătățiri funciare atât pe perioada execuției, cât și după finalizarea acestora
- nu se vor executa construcții (clădiri, instalații de orice fel, împrejurimi, anexe, etc.) pe 2,50 m față de partea superioară a taluzului canalului de desecare Transport din zonă, în perioada în care se va executa lucrarea
- se va permite accesul personalului și a utilajelor specifice pentru întreținerea și repararea lucrărilor de îmbunătățiri funciare din zonă, în adiminstrarea ANIF.

Se vor respecta prevederile **Avizului nr. 13651/08.04.2020 al S.T.S.:**

- solicitarea unui nou aviz la faza ulterioară pentru construcțiile a căror înălțime depășește 12,00 m, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale.

Se vor respecta prevederile **Acordului de principiu nr. 76-ALG-2020 al C.N.C.F.R.. S.A. – Sucursala Regională CF Timișoara:**

- în conformitate cu OUG nr. 83/2016 de modificare și completare a OUG nr. 12/1998, aprobată cu Legea nr. 89/1999, se instituie zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice cu restricțiile aferente, în limita a 20 m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate; conform HG 581/1998, CNCF "CFR" S.A. are dreptul să utilizeze zona de siguranță a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare, de siguranță a circulației, a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
- se va respecta cu strictețe zona cadastrală CFR. Se interzice încălcarea (ocuparea) terenului din zona cadastrală CFR
- CNCF "CFR" S.A. nu își asumă răspunderea pentru eventualele degradări ale construcțiilor determinate de vibrațiile produse de traficul feroviar, pe toată durata de existență a construcțiilor

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Limita de proprietate la frontul stradal va fi considerată înspre drumul de acces propus. Înspre est, limita de proprietate la frontul stradal a parcelelor nou propuse va fi amplasată la cca. 6,70 m față de limita estică a imobilului înscris în CF nr. 325313 Arad, pentru a permite amenajarea drumului de incintă (lățime 3,50 m), cu alee pietonală (lățime 1,20 m), spațiu refugiu și parcaje (lățime 2,00 m), insule zone verzi.

Aliniamente minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă Reglementări Urbanistice Zonificare 02 A) – include construcții principale rezidențiale cu regim maxim de înălțime propus P+M sau P+1, pergolă, filigorie, etc. și parțial amenajări alei pietonale, nu include construcții tehnico-edilitare sau anexe de tip garaj, car-port, etc. – față de limitele de proprietate:

A. Parcele propuse la vest de drumul de incintă (8 parcele):

- **aliniamentul la frontul stradal** al locuințelor propriu-zise va fi la 5,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate, iar construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal

- spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele **izolate** fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - locuințele **cuplate** și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă
 - spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta
- B. Parcele propuse la nord de drumul de incintă, înspre linia CFR (2 parcele):
- **aliniamentul la frontul stradal:** locuințele propriu-zise vor fi amplasate la frontul stradal; construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal sau retrase de la acesta, în afara zonei de siguranță a liniei CFR
 - spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele izolate fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - locuințele cuplate vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, iar spațiile de garare autovehicule pot fi amplasate până la min. 0,60 m față de aceasta
 - spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

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

Deservirea rutieră a obiectelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul drumului de incintă nou propus.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe (după finalizarea modernizării acestuia de către Primăria Mun. Arad) cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație și zone refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele din sens opus; fiecare parcelă pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul

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

Incinta reglementată este amplasată la cca. 9,45 m sud față de calea ferată Arad – Deva. Se instituie interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, având 20,00 m din ax. Aceasta afectează cca. 10,50 m din extremitatea nordică a incintei studiate.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul stradal este considerat a fi înspre drumul de acces propus. Înspre est, limita de proprietate la frontul stradal a parcelelor nou propuse va fi amplasată la cca. 6,70 m față de limita estică a imobilului înscris în CF nr. 325313 Arad, pentru a permite amenajarea dumului de incintă (lățime 3,50 m), cu alee pietonală (lățime 1,20 m), spațiu refugiu și parcaje (lățime 2,00 m), insule zone verzi.

Aliniament la frontul stradal: minim 5,00 m ÷ maxim 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create; construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita de proprietate de la frontul stradal pentru parcelele propuse la vest de drumul de incintă, respectiv la frontul stradal pentru parcelele propuse la nord de drumul de incintă.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințele individuale propuse vor fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
- locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, cu

excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie

- amplasare spre limita posterioară de proprietate pentru parcelele propuse la vest de drumul de incintă: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta

- amplasare spre limita posterioară de proprietate pentru parcelele propuse la nord de drumul de incintă: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie, vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dinspre Str. Zoe, prin intermediul drumului de incintă nou propus la limita estică a zonei reglementate, pe direcția nord-sud.

Este propusă regularizarea traseului Str. Zoe, prin cedarea către domeniul public a unei suprafețe de formă triunghiulară, în suprafață de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest), astfel încât prospectul Str. Zoe să ajungă în dreptul zonei studiate la lățimea de 5,50 m, care să asigure o bandă de circulație auto și alee pietonală de-a lungul laturii nordice a străzii.

Pentru deservirea rutieră a zonei de locuințe, s-a propus amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile a Str. Zoe cu raze de racordare $R = 6,00$ m; strada de acces la locuințele propuse va avea carosabilul de 3,50 m, cu o bandă de circulație, cu zone de refugiu de lățime 2,00 m pentru autovehiculele care circulă din sens opus și alee pietonală de min. 1,20 m. Drumul de incintă va avea prevăzută o zonă de întoarcere autovehicule în zona nord-vestică.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime. Pentru a doua latură a locuințelor propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime sau prin accesul direct al autospecialelor dinspre drumul privat propus în estul incintei reglementate.

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

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

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a loturilor de case propuse. Este permisă alipirea a două parcele ținând cont de funcțiunile distincte propuse pe subzone. Alipirea a maxim două parcele este permisă doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin prezentul PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minim 12 m;
- suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este:

- construcții locuințe individuale: **P, P+M, P+1**, respectiv **max. 8,00 m la cornișă și max. 12,00 m la coamă**, față de cota ± 0,00.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 40,00 %**
- **C.U.T. 0,90**

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip car-port, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acestora (5,00 m ÷ 6,00 m de la frontul stradal).

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire individuală – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile se vor realiza cu înălțimea maximă 2,00 m, de preferință din gard transparent sau gard viu la frontul stradal, iar pe celelalte limite de proprietate acestea pot fi opace.

Împrejmuirile din zona de siguranță a liniei CFR (20 m față de ax linie) se vor realiza din gard viu.

III. Zonificarea funcțională

Unitățile principale au destinația unități locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim P, P+M, P+1 – "Lm 28a".

Subunități:

Lm 28a – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat

Cc 28 – drum public – Str. Zoe

Cc 28a – drum incintă cu zone refugiu

Pg 28a – zonă parcaje, car-porturi, în cadrul loturilor pentru locuințe

P 28a – zonă parcaje

G 28a – platformă gospodărească

SP 28a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe

PRcf 28 – zonă protecție cale ferată

1. Obiective și modalități de operare

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

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

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este **locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi

2.3. Utilizări permise cu condiții

- birou individual profesii liberale

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiilor comerț, alimentație publică, depozitare și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Se instituie interdicție de construire pe următoarele zone:

- zona afectată de lărgirea/regularizarea Str. Zoe, în vederea asigurării prospectului stradal de min. 5,50 m, în suprafață de cca. 40 mp, amplasată în sudul parcelelor reglementate, înscrise în CF 325312 și 325313 Arad, înspre Str. Zoe (subunitatea Cc28)
- zona în suprafață de cca. 13 mp inclusă în zona studiată prin PUZ, aparținând imobilului înscris în Extrasul Cf nr. 323135 Arad (subunitatea Cc28).

2.6. Interdicții permanente

Nu se vor amplasa construcții pe zona de siguranță a căii ferate Arad – Deva, pe o fâșie de lățime 20 m măsurată din axul căii ferate (subunitatea PRcf28).

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, terasament cale ferată, limite parcele.

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

Bilanț teritorial în zona studiată:

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

Subzona Lm 28a – locuire individuală în regim izolat sau cuplat (S = 4.500 mp)

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime P, P+M, P+1
- Spațiu verde minim 20 %

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE INDIVIDUALĂ ÎN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT (Lm 28a)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire individuală în regim izolat sau cuplat
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi
- funcțiuni permise cu condiții: birou individual profesii liberale

Funcțiuni interzise:

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

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire individuală în regim izolat sau cuplat, cu un regim de înălțime maxim P, P+M, P+1, cu înălțimea maximă la cornișă 8,00 m, respectiv la coamă de 12,00 m, măsurate față de cota ± 0,00 (+111,25 NMN)

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

A. Parcele propuse la vest de drumul de incintă (8 parcele):

- aliniamentul la frontul stradal al locuințelor propriu-zise va fi la 5,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate, iar construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal
 - spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele izolate fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - locuințele cuplate și spațiile de garare autovehicule vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă
 - spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 5,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta
- B. Parcele propuse la nord de drumul de incintă, înspre linia CFR (2 parcele):**
- locuințele propriu-zise vor fi amplasate la frontul stradal; construcțiile de tip car-port pot fi amplasate până pe limita frontului stradal sau retrase de la acesta, în afara zonei de siguranță a liniei CFR
 - spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele izolate fi amplasate la min. 1,00 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat
 - locuințele cuplate vor fi amplasate la min. 3,00 m față de limita de proprietate laterală rămasă liberă, iar spațiile de garare autovehicule pot fi amplasate până la min. 0,60 m față de aceasta
 - spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale, terasele neacoperite, amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip pergolă/filigorie vor fi amplasate la min. 10,20 m față de limita posterioară de proprietate, în afara zonei de siguranță a liniei CFR.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut minim un loc parcare (garare) / unitate locativă

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- minim 20,00%

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 0,90

Subunități:

Lm 28a – locuinre individuală în regim izolat sau cuplat

- destinație: locuințe individuale izolate sau cuplate P, P+M, P+1 (locuințele pot fi prevăzute cu subsol/ demisol)
- **Cc 28 – drum public Str. Zoe**
- **Cc 28a – drum incintă cu zone refugiu**
- **Pg 28a – zonă parcaje, car-porturi în cadrul loturilor pentru locuințe**
- **P 28a – zonă parcaje**
- **G 28a – platformă gospodărească**
- **SP 28a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe**
- **PRcf 28 – zonă protecție cale ferată**

Cc 28 – Drum public Str. Zoe

- se va regulariza traseul străzii publice, în prezent având un prospect de 3,88 m, în vederea asigurării unui prospect stradal minim de 5,50 m, cu posibilitatea amenajării unui carosabil 3,50 m, alei pietonale min. 1,20 m și zone verzi; în acest sens, se va ceda către domeniul public o suprafață de formă triunghiulară, de cca. 40 mp, care va afecta până la 1,62 m din frontul stradal al parcelelor reglementate (0,00 m la est, respectiv 1,62 m la vest) și o suprafață de cca. 13 mp inclusă în zona studiată prin PUZ, aparținând imobilului înscris în Extrasul Cf nr. 323135 Arad

Cc 28a – Drum acces la zona rezidențială propusă

- prospect total 6,70 m pe direcția nord-sud, din care prospect carosabil 3,50 m, alei pietonale min. 1,20 m, cu zone de refugiu sau parcaje și zone verzi dispuse de-a lungul drumului (2,00 m lățime)
- prospect stradal total 12,00 m pe direcția est-vest (în zona nordică), din care prospect carosabil 3,50 m, alei pietonale min. 1,20 m, cu zone de refugiu sau parcaje și zone verzi dispuse de-a lungul drumului

Pg 28a – Zonă parcaje, car-porturi

- va fi prevăzut minim un loc de parcare pe domeniul privat, pentru fiecare lot propus
- se vor autoriza construcții ușoare de tip car-port, care pot fi amplasate până la limita de proprietate de la frontul stradal, sau pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat

P 28a – Zonă parcaje

- vor fi amenajate locuri parcare autoturisme vizitatori la nord de Str. Zoe

G 28a – Zonă platformă gospodărească

- se va amenaja o platformă gospodărească la nord de Str. Zoe, pe teren proprietate privată, dar în afara loturilor rezidențiale propuse, dotată cu robinet spălare și racord la canalizarea menajeră
- va fi delimitată de zone verzi amenajate, plantate cu arbori de înălțime mică/medie

SP 28a – Zone verzi amenajate

- se vor autoriza construcții ușoare având regimul de înălțime parter de tip pergolă, filigorie, etc., care pot fi amplasate până la 0,60 m față de limita de proprietate posterioară, sau până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul vecinului afectat; înălțimea maximă a acestora va fi corelată cu înălțimea locuinței propriu-zise, dar nu va depăși 5,00 m
- minim 20,00 %

PRcf 28 – Zonă protecție cale ferată

- interdicție de construire pe zona de siguranță a căii ferate, având 20,00 m din ax linie CF

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

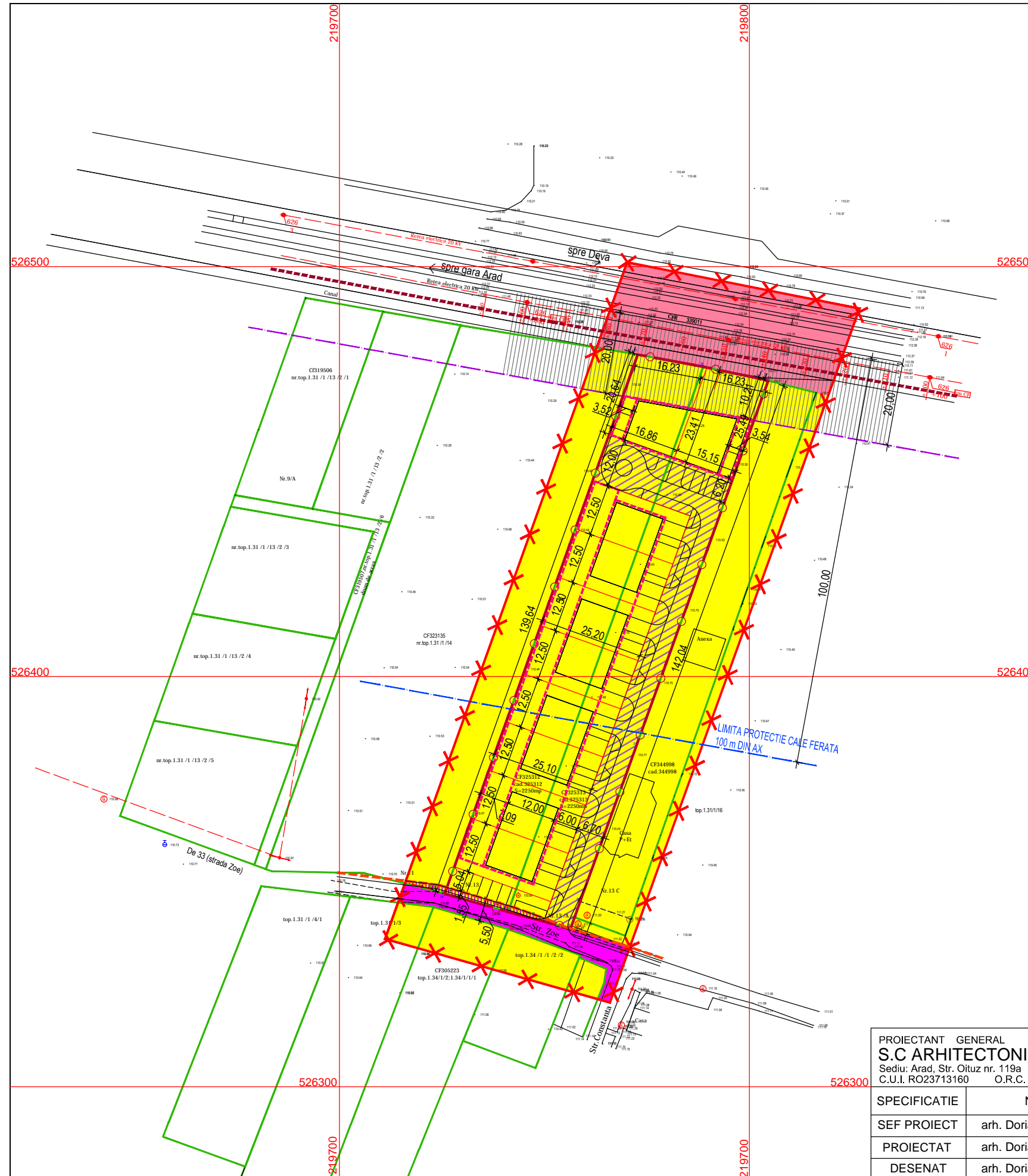
Arh. Doriană Balogh

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINȚE IZOLATE SAU CUPLATE

Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR



LEGENDA:

- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.500 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 10.120 mp
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI, DE INTERES NATIONAL
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE SI JURIDICE, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE - EXTRAS CF 325312 SI 325313 ARAD IN SUPRAFATA DE CCA. 40 mp SI EXTRAS CF 323135 ARAD IN SUPRAFATA DE CCA. 13 mp, PROPUS SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC, IN VEDEREA SUPRALARGIRII STR. ZOE
- DOMENIUL PRIVAT AL PERSONELOR FIZICE, PROPUS SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC - DRUM DE INCINTA LATIME TOTALA 6,70 m, RESPECTIV 12,00 m, IN SUPRAFATA DE CCA. 1.090 mp

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
MARIN ELENA-ILEANA si
AVRAM GEORGIAN-ADELIN

Pr. nr.
99/2019

SPECIFICATIE

NUME

SEMNETURA

Scara:

**ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE
IZOLATE SAU CUPLATE**

FAZA:

SEF PROIECT

arh. Doriana BALOGH

1:1.000

Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A
Extrase CF nr. 325312 si 325313 Arad

P.U.Z.

PROIECTAT

arh. Doriana BALOGH

Data:

**PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR**

Plansa nr.

DESENAT

arh. Doriana BALOGH

apr. 2020

04 A

VEDERE AERIANA DINSPRE EST



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD



VEDERE AERIANA DINSPRE VEST



VEDERE AERIANA DINSPRE NORD-VEST



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: MARIN ELENA-ILEANA si AVRAM GEORGIAN-ADELIN	Pr. nr. 99/2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:1.000	ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLATE Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A Extrase CF nr. 325312 si 325313 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				Data: apr. 2020
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH			ILUSTRARE URBANISTICA	
DESENAT	arh. Doriana BALOGH				




PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINȚE IZOLATE SAU CUPLATE






Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A

3 REGLEMENTARI EDILITARE









LIMITE

-  LIMITA INCINTA PROPUSE SPRE REGLEMENTARE S = 4.500 mp
-  LIMITA ZONA STUDIATA S = 10.120 mp
-  LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD

ZONIFICARE

-  ZONA LOCUINTE PROPUSE P, P+M, P+1
-  PLATFORMA GOSPODAREASCA
-  CANALE DE DESECCARE, RIGOLE
-  ZONE PROTECTIE CALE FERATA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, 20 k DIN AX
-  PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE, CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE SI ANEXELOR DE TIP PERGOLA

LEGENDA INSTALATII EDILITARE

-  AE - Retea de apa rece stradala - existenta
-  A - Retea de apa rece din polietilena de inalta densitate PEHD - propusa
-  CME - Conducta de canalizare menajera - existenta
-  CM - Conducta de canalizare menajera din PVC-SN4 - propusa
-  LEA - Linie electrica aeriana 0,4 kV existenta
-  LBS - Linie electrica subterana 0,40 kV propusa
-  GBZ - Conducta gaz joasa presiune existenta
-  GBZP - Conducta gaz joasa presiune propusa
- CA - Camin apometru - propus
- CM - Camin de canalizare menajera - propus
- HE - Hidrant exterior suprateran DN100 - propus
- FB - Firida bransament electric - propusa
- BR - Bransament gaze naturale - propus



PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: MARIN ELENA-ILEANA si AVRAM GEORGIAN-ADELIN	Pr. nr. 99/2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:1.000	ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLATE Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A Extrase CF nr. 325312 si 325313 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
INST.SANITARE	ing. Petre TATARU		Data: apr. 2020	REGLEMENTARI EDILITARE	Plansa nr. 03 A
INST.ELETRICE	ing. Florin SANDRU				
INST.GAZE NAT.	ing. Francisc BEGOV				

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLATE

Jud. Arad, intravilan mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13A

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA:

LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.500 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 10.120 mp
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA
- ZONA LOCUINTE PROPUSE P, P+M, P+1
- ZONA ANEXE PARTER DE TIP PERGOLA, FILIGORIE, ETC.
- CAROSABILE
- ALEI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- PARCAJE SI STRUCTURI USOARE TIP CAR-PORT ZONA LOCUINTE
- PLATFORMA GOSPODAREASCA
- CANALE DE DESECARE, RIGOLE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- TERASAMENT CALE FERATA ARAD - DEVA
- ZONE PROTECTIE CALE FERATA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, 20 k DIN AX
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE IN VEDEREA REGULARIZARII SI AMENAJARII STR. ZOE CU ALEI CAROSABILE, PIETONALE SI ZONE VERZI
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE LOCUINTE P, P+M, P+1 SI ANEXE PARTER TIP FILIGORIE, PERGOLE, ETC., CU EXCEPTIA DOTARILOR TEHNICO-EDILITARE
- PERIMETRU MAXIM DE CONSTRUIBILITATE STRUCTURI USOARE PT. GARARE AUTOVEHICULE, DE TIP CAR-PORT
- LIMITA PROPU SA PROSPECT STRADAL STR. ZOE

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU S	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	6.253	61,79	1.740	17,19
2 ZONA REZIDENTIALA	2.291	22,64	3.611	35,68
3 ALEI CAROSABILE	211	2,08	891	8,80
4 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	43	0,42	1.043	10,31
5 ALEI PIETONALE	-	-	651	6,43
6 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	0,20
7 TERASAMENT CALE FERATA	698	6,90	698	6,90
8 CANAL	120	1,19	120	1,19
9 ZONE VERZI	504	4,98	1.346	13,30
TOTAL GENERAL	10.120	100%	10.120	100%

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPU S	
	MP	%	MP	%
1 TEREN ARABIL IN INTRAVILAN	4.500	100,00	-	-
2 ZONA REZIDENTIALA PROPU SA	-	-	1.320	29,33
3 ALEI CAROSABILE ACCES LA PARCELE	-	-	660	14,67
4 PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE	-	-	1.000	22,22
5 ALEI PIETONALE	-	-	600	13,33
6 PLATFORMA GOSPODAREASCA	-	-	20	0,45
7 ZONE VERZI AMENAJATE	-	-	900	20,00
TOTAL GENERAL	4.500	100%	4.500	100%

	E	P
P.O.T. maxim	0,00 %	40,00 %
C.U.T. maxim	0,00	0,90

REGULAMENT

UNITATEA TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 28

ZONA FUNCTIONALA:

Lm 28a - UNITATEA PRINCIPALA: LOCUIRE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

SUBUNITATI:

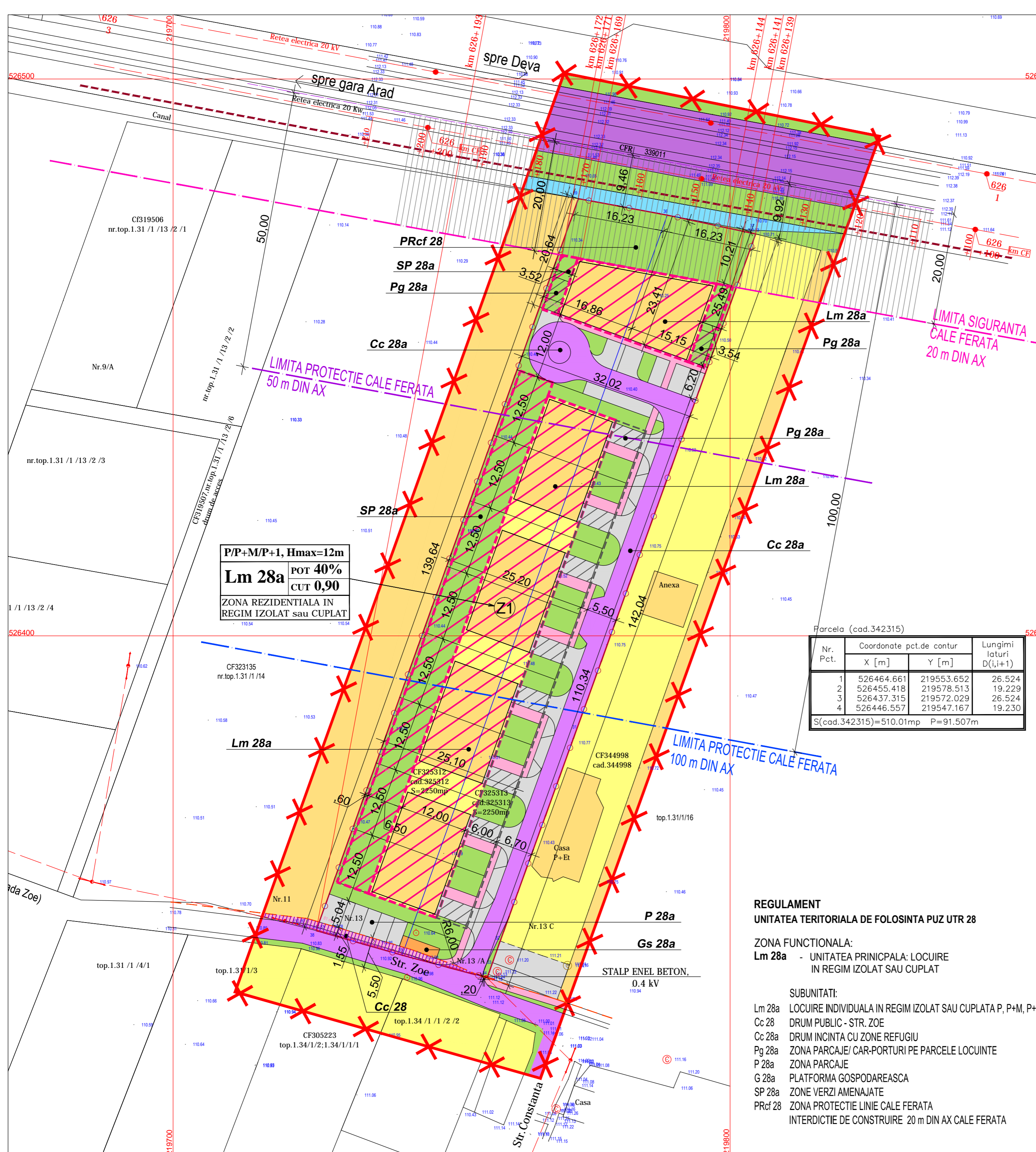
- Lm 28a LOCUIRE INDIVIDUALA IN REGIM IZOLAT SAU CUPLATA P, P+M, P+1
- Cc 28 DRUM PUBLIC - STR. ZOE
- Cc 28a DRUM INCINTA CU ZONE REFUGIU
- Pg 28a ZONA PARCAJE/ CAR-PORTURI PE PARCELE LOCUINTE
- P 28a ZONA PARCAJE
- G 28a PLATFORMA GOSPODAREASCA
- SP 28a ZONE VERZI AMENAJATE
- PRcf 28 ZONA PROTECTIE LINIE CALE FERATA INTERDICTIE DE CONSTRUIRE 20 m DIN AX CALE FERATA

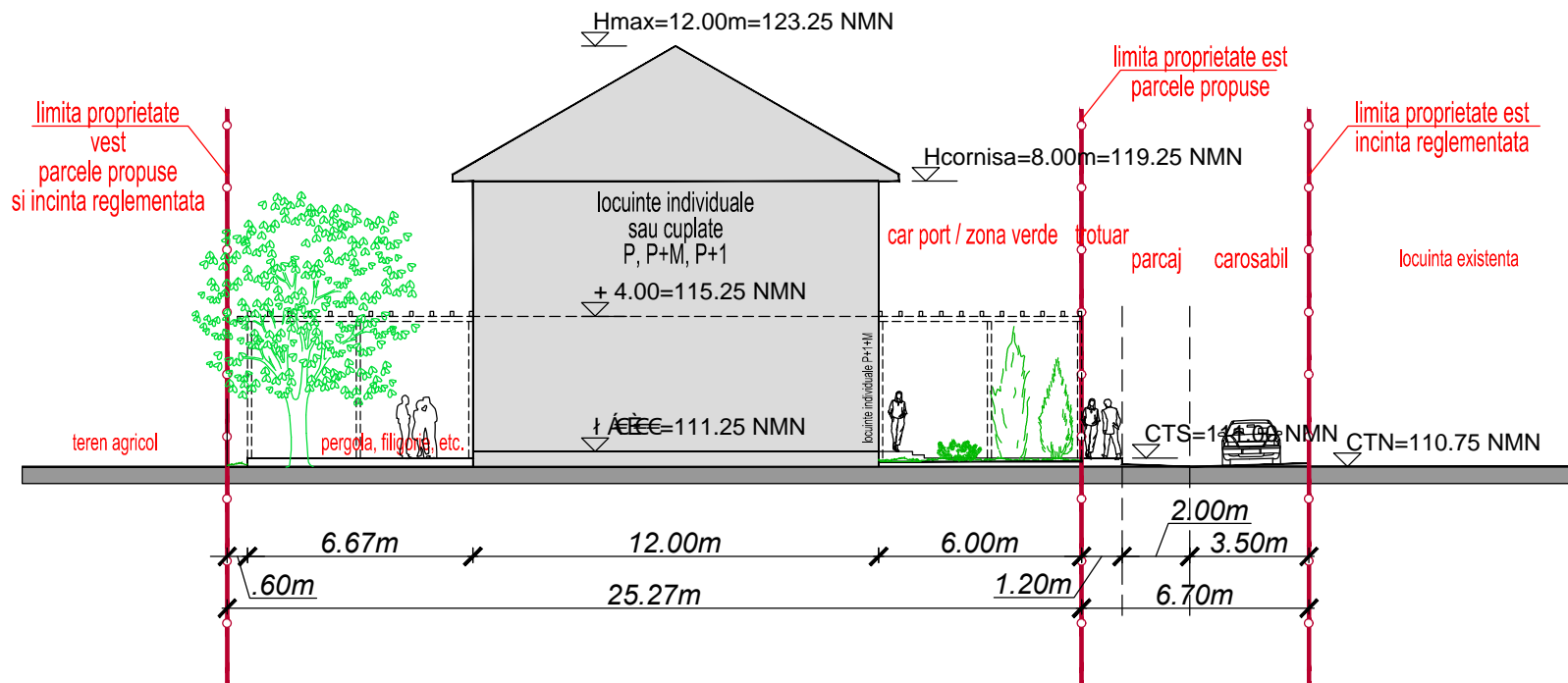
PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediul: Arad, Str. Otuz nr. 119a
C.U.I. R023713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
MARIN ELENA-ILEANA si
AVRAM GEORGIAN-ADELIN

Pr. nr.
99/2019

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	FAZA:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH			P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data: apr. 2020	REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE
DESENAT	arh. Doriana BALOGH			





PROIECTANT GENERAL S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			Beneficiar: MARIN ELENA-ILEANA si AVRAM GEORGIAN-ADELIN	Pr. nr. 99/2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:200	ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLATE Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A Extrase CF nr. 325312 si 325313 Arad	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				Data: apr. 2020
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH				
DESEANAT	arh. Doriana BALOGH				

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINȚE IZOLATE SAU CUPLATE

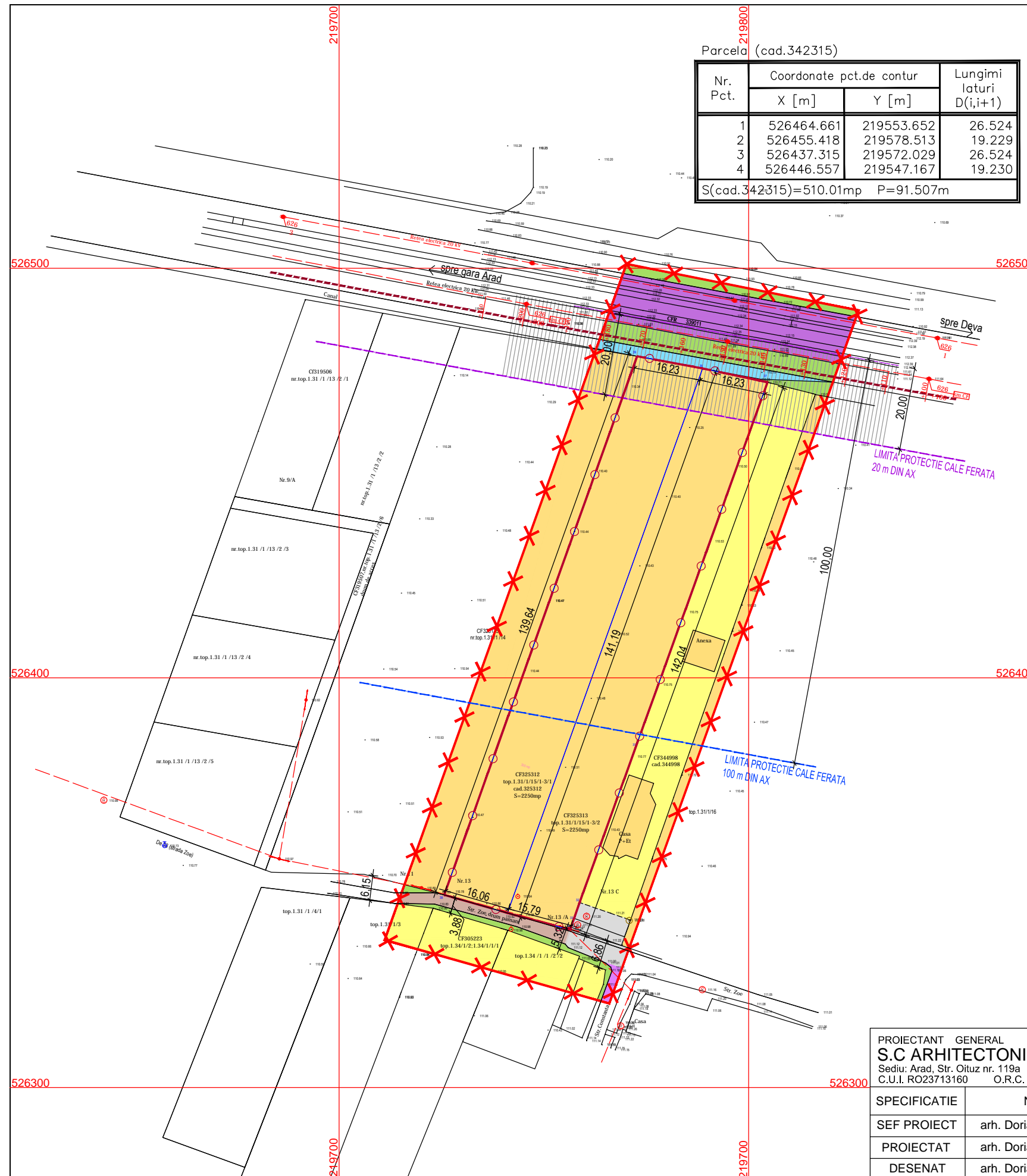
Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A

1 SITUATIA EXISTENTA

Parcela (cad.342315)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526464.661	219553.652	26.524
2	526455.418	219578.513	19.229
3	526437.315	219572.029	26.524
4	526446.557	219547.167	19.230

S(cad.342315)=510.01mp P=91.507m



LIMITE

- LIMITA INCINTA PROPU SA SPRE REGLEMENTARE S = 4.500 mp
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 10.120 mp
- LIMITA INTRAVILAN MUN. ARAD

ZONIFICARE

- ZONA LOCUINTE P, P+1 EXISTENTA
- CAROSABILE EXISTENTE - DRUM ASFALT / PAMANT
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- CANALE DE DESECARE, RIGOLE
- TEREN ARABIL IN INTRAVILAN
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- TERASAMENT CALE FERATA ARAD - DEVA
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE, 20 k DIN AX

- linie electrica aeriana pe stalpi de beton
- retea canalizare
- hidrant
- retea apa
- retea gaze naturale

PROIECTANT GENERAL
S.C ARHITECTONIC S.R.L.
Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

Beneficiar:
MARIN ELENA-ILEANA si
AVRAM GEORGIAN-ADELIN

Pr. nr.
99/2019

SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	Scara:
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		1:1.000
PROIECTAT	arh. Doriana BALOGH		Data:
DESENAT	arh. Doriana BALOGH		apr. 2020

ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE IZOLATE SAU CUPLATE
Mun. Arad, Str. Zoe nr. 13 si 13/A
Extrase CF nr. 325312 si 325313 Arad

FAZA:
P.U.Z.

SITUATIA EXISTENTA

Plansa nr.
01 A