

FOAIE DE CAPAT



Beneficiar

PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA
BONTA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONTA-HONDEA
ANDREEA-IRINA

Denumire lucrare

ÎNTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. aferent pentru
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E

Amplasament

Arad, Str. Fagului nr.37-39, intravilan C.F. nr. 362726 si
C.F. nr.362947

Proiectant

B.I.A Doru CHISBORA

Numa proiect

01/2023

Faza de proiectare

PUZ+ RLU - PROPUNERI PRELIMINARE

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ arh. Doru CHIȘBORA

Romania, 310.091 - Arad - strada Blanduziei, nr.8
tel / fax : 0744- 510.330, Email: linia.arad@gmail.com

BORDEROU

memoriu prezentare intocmit conf. Cadru Continut GM 010/2000

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

- 04.1. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG
- 04.2. Categoriile principale de interventie care să susțină materializarea programului de dezvoltare:
- 04.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Intocmit :

Arh. Doru CHISBORA



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.1. Date de recunoastere a investitiei

Beneficiar	PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA BONTA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONTA-HONDEA ANDREEA-IRINA
Denumire lucrare	ÎNTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. aferent pentru CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E (P+1E+M)
Amplasament	Jud.Arad,Mun. ARAD, Str.Fagului nr.37-39, intravilan C.F. nr. 362726 si C.F. nr.362947
Proiectant general	B.I.A. arh.Doru CHISBORA
Numar proiect	01/2023
Faza de proiectare	PUZ + RLU – PROPUNERI PRELIMINARE

01.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarilor PLOSCAR PAUL-GABRIEL, PLOSCAR DELIA-LAVINIA BONTA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONTA-HONDEA ANDREEA-IRINA, si are in vedere intocmirea unei documentatii PUZ si RLU aferent, pentru investitia preconizata, respectiv *CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE* in jud. Arad, str.Fagului nr.37-39 C.F. nr. 362726 si C.F. nr.362947.

In cadrul proiectului de fata, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : **locuinte individuale** - izolate/cuplate cu regim construit **P+1E/P+1E+M**
- drumuri/platforme carosabile de incinta, parcaje, alei pietonale;
- dotari tehnico - edilitare (retele si bransamente de apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaz, telefonie,etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire lotizari
- amenajare spatii verzi;

Cu respectarea conditiilor stipulate in avizele detinatorilor de retele mentionati in Certificatul de urbanism nr. 70 din 31.01.2023.

01.3. Surse de documentare

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM 502/2018

Conform Regulamentului Local de Urbanism, aferent PUG Arad, pentru UTR 24, sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

LM	zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri
Lmu24 a,b,c,d,e,f	subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural
IS	zona pentru institutii publice si servicii de interes general
ISsco24a.b.c.d	subzona constructii de comert
ISct24a.b.c	subzona constructii de cult
Isi24a.b.	subzona constructii de invatamint
ISs24	subzona constructii de sanatate (baza de tratament)
Ist24	subzona constructii pentru turism
C	zona cai de comunicatie si constructii aferente
Cf	subzonacai de comunicatie feroviare
I	zona unitati industriale
In24	subzona unitati de depozitare

Pentru UTR 24,conf. PUG Arad, in vigoare, sunt prevazuti urmatarii indici urbanistici :

- P.O.T. min. / maxim admis = 35% - 85,00 %
 - C.U.T. min. / maxim admis = 1,25 în incinte și 1,05 pe zonă
 - Regim de înălțime P ÷ P+10, cu înălțimea maximă la cornișă 33,00 m.
- Restricții:
- respectarea funcțiilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - minim 15 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

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.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 28/19.06.23 și Certificatul de Urbanism nr. 70/30.06.23, eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren in suprafata de 3556 mp., identificata cu Extrasele C.F. nr. 362726 si C.F. nr.362947., proprietari fiind, PLOSCAR Paul -Gabriel, PLOSCAR Delia-Lavinia BONTA-HONDEA Mircea-Gabriel, BONTA-HONDEA Andreea-Irina.

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

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- Suport topo avizat de OCPI

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

02.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat face parte din UTR 24 și este situat în partea Nord-Vest a municipiului Arad, în cartierul Gai strada Fagulului nr. 37-39.

Terenul are o suprafață de $1968\text{mp} + 1588\text{mp} = 3556\text{ mp}$ conform C.F.- nr. 362726 și C.F.nr.362947;

Folosința actuală : categoria A ,curți construcții, proprietate privată, intravilan, conf. C.F.

Zona este în curs de dezvoltare cu funcțiuni predominant rezidențiale;

02.2. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea Nord-Vest a municipiului Arad, în cartierul Gai strada Fagulului nr. 37-39 având o suprafață de $1968\text{mp} + 1588\text{mp} = 3556\text{ mp}$ conform C.F.- nr. 362726 și C.F.nr.362947, anexate.

Folosința actuală : categoria A , curți construcții, proprietate privată, intravilan;

Accesul se realizează din strada Fagulului

Forma în plan a incintei studiate este cea figurată în ridicarea topografică atasată, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura nord: $122,33\text{ ml.} + 11,29\text{ ml.} + 3,21\text{ ml.} + 10,24\text{ ml.} + 29,55\text{ ml.}$
- latura sud: $29,23\text{ ml.} + 29,27\text{ ml.} + 29,46\text{ ml.} + 29,94\text{ ml.} + 16,62\text{ ml.} + 3,34\text{ ml.} + 10,35\text{ ml.} + 29,76\text{ ml.}$
- latura vest: $- 13,10\text{ ml.} + 12,25\text{ ml.}$
- latura est : $- 12,83\text{ ml.} + 5,81\text{ ml.} + 7,50\text{ ml.}$

Vecinătățile terenului sunt:

la **Nord** – terenuri proprietate privată Nr.Cad.355245, Nr.Cad.355244; Nr.Cad.355243; Nr.Cad.355242; Nr.Cad .355241; Nr.Cad.355240; Nr.Cad.355239; Nr.Cad.355239; Nr.Cad.362946; Nr.Cad.362727

la **Vest**- teren proprietate privată Nr. Cad 349599

la **Est**- Str.Fagulului Nr.Cad 356059

la **Sud** - terenuri proprietate privată Nr.Cad.329648, Nr.Cad.341511; Nr.Cad.331350; Nr.Cad.330994; Nr.Cad.330993; Nr.Cad.314124

02.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul aferent incintei studiate este acoperit parțial de vegetație ierboasă , pomi fructiferi și arbuști ornamentali.

Terenul nu prezintă particularități deosebite din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, al condițiilor geotehnice și a riscurilor naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan.

Declivitățile existente , relevate de ridicarea topografică sunt :

Pe direcția E -V : pe latura nordică a incintei 106.45 NMN (NE) și 105.71 NMN (NV)

Pe directia N -S : pe latura estica a incintei 106.45 NMN (NE) si 106,74 NMN (SE)
: pe latura vestica a incintei 105.71 NMN (NV) si 105.81 NMN (SV)
Terenul luat in studiu nu prezintă particularități deosebite din punct de vedere al reliefului, al caracteristicilor geotehnice si al riscurilor naturale.
Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.
Din punct de vedere al rețelei hidrografice, amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico - mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.
Cursul riului Mureș (indiguit) se afla la o distanta de circa 2.000 m. sud față de latura sud a incintei studiate.

02.3.1. Date ale studiului geotehnic

Documentatia geotehnica elaborata de P.F.A. Trofin Ion, ing geolog Ion TROFIN si verificata de dr. ing. Ioan Petru BOLDUREANU, pentru amplasamentul situat in Arad, strada Fagului, nr. 37 – 39 stabileste conditiile geologice si geotehnice ale terenului studiat, in vederea construirii ansamblului de locuinte cu un regim construit P+1/ P+1+M, previzionat de beneficiar.

Studiul releva date geotehnice, privind structura si capacitatea portanta a terenului de fundare, situatia nivelului freatic si masurile impuse de acesta.

Lucrarile de investigatie geotehnica efectuate pe amplasament constau in executarea a doua foraje geotehnice manuale – F1 si F.2, figurate in Planul de situatie.

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat face parte din Cimpia de Vest (Cimpia Muresului) din marele Bazin Panonic.

Din punct de vedere **geologic**, cuaternarul in zona este alcatuit din depozite de terasa (deluviale si fluviale) reprezentate de paminturi argiloase – prafoase, pietrisuri si nisipuri.

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

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 si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani.

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

Nivelul apelor subterane – la data efectuării forajelor a fost interceptat la adâncimea de 2,30 m sub C.T.A. Probele prelevate din pinza freatica existenta in zona, analizate in laboratorul ANPM Arad releva faptul ca apa freatica existenta in pinza freatica pe amplasament nu prezinta agresivitate (este slab sulfatica si carbonatica si magneziana) Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Presiunea conventionala de calcul a terenului de fundare pentru startul de argila cafenie nisipoas , plastic virtoasa este $P_{conv.} = 280$ kPa, valabil pentru adincimea de fundare $D_f = 2,00$ m.si latimea talpii $B = 1,00$ m.

Pentru alte valori ale D_f si B , valoarea $P_{conv.}$ se va corecta prin calcul conf. STAS 3300/2/85

Recomandări:

Luând în considerare condițiile de fundare menționate, se recomandă următoarele: o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argilă cafenie nisipoasa, plastic vârtoasă.

Prin poziție, relief, structură geologică, se poate aprecia ca zona că nu este expusă la riscuri naturale.

02.4.Circulatia

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Fagului situata pe latura estica a amplasamentului.

Profilul transversal al strazii Fagului prezinta urmatoarele caracteristici:

- prospect stradal - 22 m.
- Carosabilul - 7,50 m.(doua benzi, asfaltat).
- Circulatia - se desfasoara in ambele sensuri
- Spatii verzi de aliniament pe latura sud a carosabilului
- Trotuare pe latura nord a carosabilului

La circa 200 m. pe directia sud, fata de amplasament, strada Fagului , intersecteaza strada Tribunalul Corches, principala cale de acces in zona.

02.5.Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are categoria de folosinta curti constructii, conform extraselor C.F.- nr. 362726 si C.F.nr.362947, anexate.

Proprietarii terenului înscris în C.F.- urile mai sus mentionate sunt PLOSCAR Paul - Gabriel, PLOSCAR Delia-Lavinia BONTA-HONDEA Mircea-Gabriel, BONTA-HONDEA Andreea-Irina.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată se incadreaza in categoriile curti constructii, spatii verzi si cai de comunicatie.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse prin prezenta documentatie. Incinta studiată este libera de sarcini din punct de vedere al constructiilor.

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

În zona limitrofa amplasamentului nu există transport în comun.

02.6.Echipare edilitara

02.6.1Alimentarea cu apa:

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la est de amplasament, pe strada Fagului

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

02.6.2.Canalizare menajera:

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră la est de amplasament, pe strada Fagului.

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale cladirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta și evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existentă în zona.

Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețelei.

02.6.3.Canalizare pluviala:

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la est de amplasament, pe strada Fagului, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalația de colectare a apelor pluviale și descarcate în rețeaua de canalizare pluvială existentă în zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi descarcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă în zona

02.6.4.Alimentarea cu gaze naturale

În zona există o rețea de gaze naturale de joasă presiune.

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existentă în zona , conform condițiilor stabilite în avizul tehnic de racordare al distribuitorului.

02.6.5. Alimentarea cu energie electrica:

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă , conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor si conditiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

02.6.6. Telefonizare

Pentru asigurarea racordarea la telefonie și la alte servicii complexe de telecomunicații (internet, cablu), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețelele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

02.7. Probleme de mediu

Protecția calității apelor:

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor aferente functiunii de zona rezidentiala. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția aerului:

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunilor - zona rezidentiala. Posibilitatea aparitiei acestor surse va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu genereaza zgomot sau vibratii de natura sa perturbe vecinatatile limitrofe amplasmentului . Posibilitatea aparitiei de zgomot si vibratii va fi studiata odata cu dezvoltarea fiecare parcele rezultate in parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Funcțiunea propusa nu genereaza surse de radiații ori materiale radioactive, si ca atare nu se impun masuri de protectie.

Protecția solului și subsolului:

Se asigura protectia solului si subsolului prin prevederea de retele de canalizare etanse

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pe perioada executarii lucrarilor de constructii deșeurile rezultate se colectează în tomberoane ce vor fi ridicate de către societatea de salubritate a municipiului Arad în baza unui contract încheiat in acest sens. Depozitarea temporară pe amplasament a deșeurilor rezultate pe durata executiei lucrarilor de construire se va face în tomberoane.

Pe perioada functionarii complexului rezidential, prin proiect , se vor amenaja spatii pentru colectarea si depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spatii.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
 - legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- OUG 92/ 2021 privind gestionarea deșeurilor

Nu se estimează prezența substanțelor chimice periculoase în zona studiată. Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita în pubele specifice urmând a fi evacuate de către regia de colectare a deșeurilor din municipiul Arad, în baza unor contracte de prestări servicii încheiate de beneficiari cu serviciul de salubritate municipal.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acestora.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea unei zone verzi comune amenajate la limita nord-vestică a amplasamentului și spații verzi de aliniament, la limita sudică a amplasamentului, între carosabil și limita sudică a terenului. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă, arbori și arbuști ornamentali.

Spațiul verde amenajat pentru fiecare lot în parte va fi de **minim 35 %** din suprafața parcelei, conform HCL Nr.572 din 26 Oct.2022

Se vor amenaja zone verzi comune, la nivelul ansamblului rezidențial propus, în suprafața de 280.31mp care va deservi ca spațiu verde amenajat (loc de joacă) privat.

Conform HCL Nr.572 din 26 Oct.2022 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr.6) se vor planta minim 1 arbust de talie medie/mare la fiecare 50 mp pentru fiecare lot în parte.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic

Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorita funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de aceasta natura.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

La realizarea cailor de comunicatii si a rețelelor edilitare se vor respecta prevederile legale si conditiile stabilite prin avizele detinatorilor de retele.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Prin propunerea urbanistica a prezentei documentatii, se va contura peisajul antropic caracteristic zonei de locuinte cu regim redus de inaltime

02.7.1.Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei studiate terenul este liber, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de constructii, platforme, anexe si spatiile verzi.

02.8.Optiuni ale populatiei

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Se va răspunde la 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.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

03 2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 5 sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

LM	zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri
Lmu24 a,b,c,d,e,f	subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural
IS	zona pentru institutii publice si servicii de interes general
ISsco24a.b.c.d	subzona constructii de comert
ISct24a.b.c	subzona constructii de cult
Isi24a.b.	subzona constructii de invatamint
ISs24	subzona constructii de sanatate (baza de tratament)
Ist24	subzona constructii pentru turism
C	zona cai de comunicatie si constructii aferente
Cf	subzonacai de comunicatie feroviare
I	zona unitati industriale
In24	subzona unitati de depozitare

Pentru UTR 24, conf. PUG Arad, în vigoare, sunt prevăzuți următorii indici urbanistici :

- P.O.T. min. / maxim admis = 35% - 85,00 %
 - C.U.T. min. / maxim admis = 1,25 în incinte și 1,05 pe zonă
 - Regim de înălțime P ÷ P+10, cu înălțimea maximă la cornișă 33,00 m.
- Restricții:
- respectarea funcțiilor propuse
 - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
 - minim 15 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

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.

Documentația respectă prevederile stabilite prin **Ordinul nr.119/2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

03.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasament nu există un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada asfaltată existentă. Amplasamentul studiat este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

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

03.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

Se recomandă cota de fundare minimă $D_f = -0.90$ m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Apa subterană a fost interceptată la o adâncime de - 2,30 m., față de CTA, în forajele efectuate, cu posibilități de urcare în perioadele cu precipitații abundente.

03.4. Modernizarea circulației

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Fagului, situată limitrof laturii estice a terenului

Accesul în incinta propusă spre reglementare - auto/pietonal - se realizează din strada Fagului.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

Racordul rutier al incintei la carosabilul strazii Fagului la incinta va fi de 7.00 m, iar carosabilul din incinta va avea latimea de **6.00 m**, cu cate o banda de circulatie pe sens.

Din carosabilul de incinta se realizeaza accesele spre fiecare lot.

Profilul drumului din incinta va fi de 7,50 m cu doua benzi de circulatie de 6.00 m, si o alee pietonale de 1.00 m pe latura nordica a carosabilului din incinta.

Carosabilul din incinta are un **regim privat**.

Se asigura cate 2 locuri de parcare in cadrul fiecarui lot.

Apele meteorice de pe partea carosabilă se vor dirija spre canalizarea pluvială existenta pe strada Fagului.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi înainte de a fi descarcate in canalizarea pluviala existenta in zona

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon si plantarea de arbori si arbusti ornamentali.

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 realizarii acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, **va fi suportat de către beneficiari**, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

03.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.5.1.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune parcelarea terenului in 9 loturi pe latura nordica a terenului.

Funcțiunile complementare prevazute sunt: drum de incintă cu bucla de intoarcere,trotuar de incinta, parcaje, amenajări tehnico-edilitare,zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) **construcții noi**: - **locuințe izolate sau cuplate** in regim de inaltime P+1E / P+1E+M;

Sunt propuse 9 loturi, acestea sunt orientate catre drumul privat propus in incinta (profil stradal propus 7,50 m);

- **functiuni complementare**:

b) dotări tehnico-edilitare

c) sistematizarea verticală a terenului.

d) drumuri, parcaje, alee pietonale.

e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 13.520 mp.

Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la strada Fagului;
- bransament la LEA existenta pe strada Fagului + racord LES a incintei;
- bransamente+extindere rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale existente pe strada Fagului;

Zona propusă spre reglementare este compusă din doua parcele cu folosința "curti constructii" în intravilan, în suprafață totală de 3.556 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul stradal de 7,50 m și adâncimea de 177.95 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea parcelarii terenului in loturi pentru locuinte , cu POT si CUT si regimul de inaltime maxim P+1E+M, carosabil de incinta, racord acces carosabil,trotuar,parcari, spatii verzi;

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de **zona rezidentiala**;

Constructiile vor avea o structură de rezistență din stalpi de beton/zidarie portanta/lemn sau structura metalica cu plansee de beton/ lemn si invelitoare tip terasa sau sarpanta.

Se va lotiza terenul in noua parcele , destinate realizarii de locuinte individuale izolate sau cuplate + o parcela avind functiunea de teritoriu de folosinta comuna (de strada), parcela destinata asigurarii accesului carosabil si pietonal, a spatiilor verzi de folosinta comuna precum si a infrastructurii edilitare menite sa deserveasca lotizarile individuale propuse.

Cele 9 parcele rezultate au suprafate de 213.67 ÷ 223.08 mp., avand latime la front de 12.00 m si adancimea de 17.75 ÷ 18.55 m;

Zona edificabila la nivelul fiecarui lot va avea urmatoarele retrageri :

- min.3.00m fata de una din laturiile laterale ;
- maxim 2.50m. fata fata de frontul stradal propus;
- minim. H cornisa / 2 , fata de limita posterioara a lotului ;

Spatiul verde,asigurat la nivelul fiecarui lot - minim 35%.

Se asigura doua locuri de parcare realizate din dale inierbate, la nivelul fiecarui lot.

Pentru parcela destinata domeniului stradal se propune realizarea un drum carosabil cu o latime de 6,00 m., prevazut cu o bucla de intoarcere la limita vistica a traseului.

Pe latura nordica a carosabilului de incinta este propus un trotuar cu o latime de 1,00 m.

Pe latura sudica a carosabilului de incinta este prevazuta o zona verde de aliniament cu o latime de 0,50 m.

03.5.2.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **locuinte individuale**. Pe terenurile limitrofe incintei propuse spre reglementare sunt loturi cu locuinte individuale.

Pe parcela de folosinta comuna, propusa in incinta ansamblului rezidential, au fost preva- zute zone distincte pentru drum de acces, trotuare, spații verzi și dotări edilitare necesare functionarii ansamblului rezidential propus. Parcela de folosinta comuna va avea un carac-ter privat.

03.5.3.Indici urbanistici :

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3.556 mp

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curti constructii in intravilan din care:	3556	100.00	3556	100.00
Locuinte	0	0	786,00	22.10
Spatiu verde comun	0	0	281.00	7,90
Spatiu verde in parcele/loturi	0	0	1008,20	28,35
Carosabil	0	0	1179.15	33.15
Parcaje	0	0	116,10	3,30
Circulatii pietonale	0	0	185,55	5,20
Dotari tehnico-edilitare	0	0	0	0
TOTAL	3556	100.00	3556	100.00

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
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	1,2

03.5.4.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 106,45 NMN (NE) și 105,71 NMN (SV),

respectiv , 106.79 NMN (SE) si 105,81 NMN (SV).

La sistematizarea verticala a terenului din incinta se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat , la cote variabile, de-a lungul drumului de incintă.

03.5.5. Criterii compoziționale și funcționale

Mobilarea incintei presupune :

- Loturi pentru locuințe individuale P+1E/P+1E+M - 9 loturi cu front de 12m.si adincimi variabile 17,80–18,60 m.
- Lot de folosinta comuna – un lot / parcela cu un prospect de 7,50 m. cuprinzind :
- zona carosabil (6,00 m.) cu o bucla de intoarcere la limita vistica a terenului
- zona pietonala pe latura nordica a carosabilului de incinta
- zona verde de aliniament pe latura sudica a carosabilului de incinta
- zona verde compacta la limita nord vistica a incintei

03.5.6. Regimul de aliniere

Amplasarea față de frontul stradal

- Fața de frontul stradal al strazii Fagului, zona construibilă are retragerea de 54 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Fața de frontul stradal propus limita de constructibilitate este propusă la maxim 2.50 m.

- Fața de limita posterioară loturilor : zona edificabilă are o retragere de minim H/2, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate cu acordul vecinului sau la min. 0,60 m față de aceasta.

- Fața de limitele laterale de proprietate ale loturilor propuse **pentru locuințele cuplate** - pe o limită laterală de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă / filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;

03.5.7. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim, propus, este P+1E+M cu o înălțime maximă de 7.50 m. la cornisa, respectiv 10,00 la coama măsurată de la $\pm 0,00$.

03.5.8. Modul de utilizare al terenului

Se propun următoarele valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului - P.O.T. și pentru coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.:

- P.O.T.maxim - 40,00 %

- C.U.T.maxim = 1,20

03.5.9. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi de folosință comună cu suprafața de 281,00 mp., reprezentând procentual de 7,90 % din suprafața incintei. Pentru loturile individuale suprafața verde minimă propusă este de 1008,20 mp. Reprezentând procentual de 28,35 % din suprafața incintei. Spațiul verde total propus 1289,20 mp., reprezentând procentual de 36,25 % din suprafața incintei. Procentul minim de spații verzi pentru funcționarea locuiri conform conform HGR 525/1996 actualizat cu HCLM 572 din 26.10.2022) și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților este de 35%,.

03.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea viitoare a echipării edilitare va fi corelată cu infrastructura existentă a localității și cu posibilitățile de racordare din zonă, după cum urmează:

03.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă locuințelor propuse, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Bransarea si racordarea incintei la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea normelor si normativelor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

Hidranților exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Pentru incinta proiectata, se propune instalarea unui hidrant exterior suprateran.

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă existenta in zona.

În caz de incendiu, stingerea se va realiza prin intermediul autospecialelor de pompieri.

03.6.2.Canalizare

Canalizare menajeră

In zona exista retea de canalizare menajera

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale cladirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta alcatuita camine si conducte din PVC tip SN4 montate ingropat, sub limita de îngheț, pe un pat de nisip, si evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existenta in zona.

Apele uzate menajer evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate. Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalația de colectare a apelor pluviale de incinta si descarcate în rețeaua de canalizare pluviala existenta in zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi inainte de a fi descarcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă in zona.

Apele pluviale deversate in rețeaua pluviala existenta in zona vor fi conform NTPA001/2005.

03.6.3. Alimentarea cu energie electrica

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electri-ca existenta în zonă , conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de ener-gie electrică.

In principiu, incinta ce face obiectul prezentului P.U.Z. va fi racordata la LEA existent in adiacent laturii est a amplasamentului.

Racordul de alimentare cu energie electrica a incintei va fi de tip LES.

Pentru ansamblul construit propus, consumatorii de energie electrică sunt, în principal, urmatorii: iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Complexul fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

03.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, pe strada Fagului

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existenta in zona , conform condițiilor stabilite in avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

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

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

Telefonie și servicii de telecomunicații:

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ROMTELECOM, RDS etc.).

Intreaga infrastructura edilitara necesara functionarii ansamblului rezidential propus prin prezenta documentatie se va realiza prin grija investitorului, exclusiv, din fonduri proprii.

03.6.5. Gospodarie comunală

Prin proiect se vor amenaja, la nivelul fiecarui lot, spatii pentru colectarea si depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spatii. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, in vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
 - legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

03.7. Protecția mediului

Protecția calității apelor:

Nu se estimează surse de poluare a apelor subterane aferente funcțiunii de zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția aerului:

Nu se estimează surse de poluare a aerului aferente funcțiunilor - zonă rezidențială. Posibilitatea apariției acestor surse va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații de natură să perturbe vecinătățile limitrofe amplasamentului.

Posibilitatea apariției de zgomot și vibrații va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Protecția împotriva radiațiilor:

Funcțiunea propusă nu generează surse de radiații ori materiale radioactive, și ca atare nu se impun măsuri de protecție.

Protecția solului și subsolului:

Se asigură protecția solului și subsolului prin prevederea de rețele de canalizare etanșe.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice: nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

Nu este cazul.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pe perioada executării lucrărilor de construcții deșeurile rezultate se colectează în tomberoane ce vor fi ridicate de către societatea de salubritate a municipiului Arad în baza unui contract încheiat în acest sens. Depozitarea temporară pe amplasament a deșeurilor rezultate pe durata execuției lucrărilor de construcție se va face în tomberoane.

Pe perioada funcționării complexului rezidențial, prin proiect, se vor amenaja spații pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
 - legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- OUG 92/ 2021 privind gestionarea deșeurilor

Nu se estimează prezenta substanțelor chimice periculoase în zona studiată. Posibilitatea apariției a acestora va fi studiată odată cu dezvoltarea fiecărei parcele rezultate în parte.

Prevenirea producerii riscurilor naturale - Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate - Nu este cazul

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile se vor colecta selectiv și se vor depozita în puștele specifice urmând a fi evacuate de către regia de colectare a deșeurilor din municipiul Arad, în baza unor contracte de prestări servicii încheiate de beneficiari cu serviciul de salubritate municipal.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acestora.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul studiat se propune amenajarea unei zonei verzi comune amenajate la limita nord-vestică a amplasamentului și spații verzi de aliniament, la limita sudică a amplasamentului, între carosabil și limita sudică a terenului. Zonele verzi vor fi amenajate cu iarbă și arbuști.

Spațiul verde amenajat pentru fiecare lot în parte va fi de **minim 35 %** din suprafața lotului.

Se vor amenaja zone verzi comune, la nivelul ansamblului rezidențial propus, în suprafața de 280.31 mp care va servi ca spațiu verde amenajat (loc de joacă) privat. Conform HCL Nr.572 din 26 Oct.2022 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr.6) se vor planta minim 1 arbust de talie medie/mare la fiecare 50 mp pentru fiecare lot în parte.

Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate - Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic - Nu este cazul.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Datorită funcțiunilor propuse nu sunt identificate riscuri de această natură.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.

La realizarea cailor de comunicatii si a retelelor edilitare se vor respecta prevederile legale si conditiile stabilite prin avizele detinatorilor de retele.

Densitati si spatii verzi raportate la numarul de locuitori din zona analizata

Prin propunerea urbanistica a prezentei documentatii, se va contura peisajul antropic caracterisitc zonei de locuinte cu regim redus de inaltime

03.8. Obiective de utilitate publica

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

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public existent

03.8.1. Lista obiectivelor de utilitate publica

Ansamblul rezidential previzionat are posibilitatea de bransare la energie electrica.

Pentru asigurarea infrastructurii edilitare necesare unei bune functionari a ansamblului rezi-dential propus(alimentare cu apa potabila, canalizare menajera , gaz), se vor extinde retelele de utilitati existente pe strada Fagului;

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.8.2. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din terenuri proprietate privata.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșa 03 – Circulatia terenurilor

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private.

Racordul la rețelele edilitare se va realiza, exclusiv, din fonduri private proprii.

03.8.3. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului : L-locuire
Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii ;

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.1. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata amplasamentul studiat nu estel reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala

(zona rezidentiala) a incintei cu respectarea conditiilor de relationare cu cadrul urban general preexistent al zonei si cu vecinatatile imediate, limitofe amplasamentului.

04.2. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

- realizarea racordului carosabil al incintei propuse spre reglementare la carosabilul existent al strazii Fagului.
- realizarea carosabilului de incintă
- realizarea infrastructurii edilitare de incinta si a racordurilor la retelele edilitare orasenesti existente in zona cu respectarea conditiilor stabilite prin avizele detinatorilor de retele.
- realizarea ansamblului construit previzionat cu respectarea parametrilor specifici corespunzatori funcțiunii propuse - Zona rezidentiala cu regim redus de inaltime;

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei cu prin realizarea unui insert urban caracterizat printr-o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

04.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că intervenția propusă este una corectă și pe deplin justificată din punct de vedere urbanistic. Caracteristicile funcționale și constructive și reglementările urbanistice propuse spre aprobare, conduc la o mai bună valorificare a potențialului oferit de amplasament asigurând o continuitate a dezvoltării zonei rezidențiale existente. Edificarea ansamblului construit la parametrii previzionați de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban zonei.

Din punct de vedere social și economic realizarea investiției ce face obiectul prezentei documentații va avea un impact pozitiv, în prin crearea de noi spații destinate locuirii în zona periferică a municipiului Arad valorificând un amplasament subutilizat în momentul de față.

Acest lucru facilitează atragerea investitorilor privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere.

Prezentul PUZ are un caracter de reglementare ce explicitează și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

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

Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de infrastructură tehnică - edilitară și a căilor de circulație, lucrări care se vor executa prin grijă și pe cheltuială exclusivă a beneficiarului, în baza proiectelor de specialitate avizate conform prevederilor legale în vigoare

Intocmit,
arh. Silviu KOVACS

Sef proiect:
arh. Doru CHISBORA



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

01. Rolul Regulamentului local de urbanism
02. Baza legala a elaborarii
03. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

01. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
02. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public
03. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
04. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
05. Reguli cu privire la echiparea edilitară
06. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
07. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificarea funcționala

01. Zone și subzone funcționale
02. Utilizări funcționale :
03. Utilizări funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

V. Unități teritoriale de referinta

VI. Concluzii - masuri in continuare

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT P.U.Z.- ULUI
CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E (P+1E+M)
SITUAT ÎN ARAD, STRADA FAGULUI , NR.37 - 39

I. DISPOZIȚII GENERALE

01. Rolul RLU

01.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

01.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente. Planului Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE P+1E (P+1E+M) situat în ARAD, STRADA FAGULU, Nr.37 – 39**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

01.3. Acestea sunt definite în planșa - **Reglementări Urbanistice**.

01.4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, mai sus menționat, completează, 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

01.5. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, cuprinzând normele obligatorii necesare a fi respectate la autorizarea executării construcțiilor în incinta reglementată prin prezentul proiect.

01.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmata de documentația inițială

01.7. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, conform legii, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații,

01.8. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor beneficiarului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

02. Baza legala

02.1 La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- 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, 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;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

02.2. Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad, prevederile/reglementările specifice propuse pentru dezvoltarea urbanistica zonei studiate.

02.3. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, la care se adauga reglementările urbanistice, cuprinzind permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

03. Domeniul de aplicare

03.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme/ reglementari, obligatorii, necesar a fi respectate pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei reglementate, situate în intravilanul municipiului Arad, strada Fagului, nr. 37 – 39.

03.2. Reglementarea incintei studiate are în vedere completarea fondului construit existent în zona, prin realizarea insertului urban propus, stabilind următorii indici urbanistici: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, aliniamente, zonificare funcțională, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată

03.3. Vecinătățile incintei sunt:

la **Nord** – terenuri proprietate privată Nr.Cad.355245, Nr.Cad.355244; Nr.Cad.355243; Nr.Cad.355242; Nr.Cad .355241; Nr.Cad.355240; Nr.Cad.355239; Nr.Cad.355239; Nr.Cad.362946; Nr.Cad.362727

la **Vest**- teren proprietate privată Nr. Cad 349599

la **Est**- Str.Fagului Nr.Cad 356059

la **Sud** - terenuri proprietate privată Nr.Cad.329648, Nr.Cad.341511; Nr.Cad.331350; Nr.Cad.330994; Nr.Cad.330993; Nr.Cad.314124

03.4. Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 13.509,50 mp.

Intervențiile preconizate în zona se referă la:

- racord carosabil al incintei la strada Fagului;
- branșament la LEA existentă pe strada Fagului + racord LES a incintei;
- branșamente + extinderi ale rețelelor edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale existente pe strada Fagului.

03.5. Limita incintei studiate este figurată pe planșa de Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei incinte este de 3.556,00 mp.

03.6. Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa 04 Reglementări urbanistice - zonificare; pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

- Funcțiune principală – funcțiunea de locuințe individuale cu regim redus de înălțime.
- Alte funcțiuni complementare aferente zonei de locuit, căi de circulație auto și pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei (UTR 24).

Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată este – funcțiunea de locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare admise – circulații auto și pietonale, rețele edilitare, spații verzi de folosință comună.

Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim al clădirilor existente în zonă, regimul construit propus fiind P+1E / P+1E+M.

Prezenta documentație modifică indicatorii POT și CUT după cum urmează **POTmax propus = 40% CUT max.propus = 1,2**, față de indicatorii aprobați prin PUG, pentru UTR 24 – POTmin./max. 33% - 85% respectiv CUTmin./ max. - 0,95 – 0,97.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Sistematizarea verticală a terenului din incinta reglementată va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

În proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele de în vigoare referitoare la conformarea, realizarea și utilizarea construcțiilor amplasate în incinta reglementată.

Se vor respecta normele în vigoare pentru amplasarea și configurarea acceselor carosabile, în incinta, precum și racordarea acestora la rețeaua carosabilă existentă în zonă.

Se vor respecta în proiectare și execuție, măsurile de siguranță impuse de normele și normativele în vigoare, pentru dotările edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 70 din 30.01.2023**, eliberat de Primăria Municipiului Arad:

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul C.A. Arad S.A.**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DelGaz Grid**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Orange Romania Cominications S.A**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PSI**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PC**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul D.S.P. Arad**
- Se vor respecta prevederile **Deciziei etapei de încadrare emisa de A.P.M. Arad**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română**:

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Sistemare a Circulației , din cadrul Primăriei Mun. Arad:**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu al DIRECTIEI EDILITARE, din cadrul Primăriei Mun. Arad:**

03. 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 prevederilor Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Limita de proprietate la frontul stradal al strazii Fagului (limita de est a incintei):

In aliniament

Forma în plan a incintei studiate este cea figurata in ridicarea topografica atasata, laturile incintei avind urmatoarele dimensiuni :

- latura nord: 122,33 ml. + 11,29 ml. +3,21ml. +10,24 ml. + 29,55 ml.
- latura sud: 29,23ml.+ 29,27ml.+ 29,46ml.+ 29,94ml.+ 16,62ml. + 3,34ml.+ 10,35ml.+ 29,76ml.
- latura vest: – 13,10 ml. + 12,25 ml
- latura est : - 12,83 ml. + 5,81 ml. + 7,50 ml.

Retrageri minime obligatorii

- **Fata de limita de sud a incintei** – pentru zona edificabila se propun urmatoarele retrageri minime :
 - 7,50 m. pentru locuinte
- **Fata de limita de nord a incintei** – pentru zona edificabila se propun urmatoarele retrageri minime :
 - 3,75 m. pentru locuinte

03.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor conf art.3.10.Anexa3 RGU

03.2. 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, rețele de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a ansamblului proiectat urmează a se asigura din strada Fagului prin realizarea a unui racord carosabil dimensionat si conformat pentru a asigura accese/iesiri in si din incinta.

Carosabilul din incinta va avea un regim privat

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja cite doua locuri de parcare pentru autoturisme, realizate din dale inierbate, la nivelul fiecarui lot.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, 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 necesare, functionarii ansamblului previzionat precum și al celor necesare semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) aferente lucrărilor rutiere va fi suportat in intregime de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

- **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 vor respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind amplasarea funcționalitatea, conformarea geometrica, sistemul constructiv, pentru evitarea riscurilor tehnologice in perioada de construcție și exploatare.

Prin amplasare, realizare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluenta și siguranța traficului in zona. Accesele carosabile și pietonale in incinta vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

03.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

03.7. Amplasarea față de aliniament

Incinta studiata este pozitionate in aliniamentul stradal al strazii Fagului.

Aliniament la frontul stradal:

- **Fata de limita de est a incintei** – pentru zona edificabila se propun urmatoarele retrageri minime :
 - 54,00 m. pentru loturile destinate realizarii locuintelor individuale
- **Fata de limita de sud a incintei** – pentru zona edificabila se propun urmatoarele retrageri minime :
 - 7,50 m. pentru pentru loturile destinate realizarii locuintelor individuale

03.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasarea cladirilor retras cu minim 7,50 m fata de limitele de sud ale incintei

Prin excepție amenajările tehnico-edilitare, pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinor afectati .

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- evitarea umbririi spațiilor de locuit ale clădirilor învecinate
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- 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 două fatade (pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul nestinjenit al autospecialelor de intervenție la intrările existente din drumul public;
- 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;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori;

04. 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 ansamblului rezidențial proiectat este propus din strada Fagului. Carosabilul de incinta propus, cu o latime de 6,00 m., asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor la fatadele principale ale locuințelor propuse. Pentru celelalte trei laturi ale clădirilor nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de 3,00 m. (min. necesar 1,50 m) .

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 accesurile carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

05. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin proiect, se asigura racordarea obiectivului la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze, telecomunicații și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

Extinderea / devierea 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 Municipiul 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 necesare funcționării obiectivului: 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.

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.

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

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

Parcelare

Terenul se parcelează în 10 loturi, din care 9 loturi pentru locuințe, având un front de 12,00 m. fiecare și un lot de folosință comună destinat realizării accesului carosabil și pietonal la cele nouă loturi, a infrastructurii tehnice edilitare și a spațiilor verzi de folosință comună.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+1E / : P+1E+M**, respectiv **max. 7,50 m.** la cornisa (114,40NMN), și 10,50 la coama (117,40 NMN) considerate față de COTA 0,00 = (106,90 NMN).

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.

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe 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. 1,2**

Amprenta la sol și regimul construit sunt cele materializate în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Parametrii mai sus mentionati genereaza P.O.T.-ul și C.U.T.-ul prevăzut în P.U.Z. și ca atare nu vor fi depășiti la autorizarea construcțiilor .

07. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

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.

Numarul locurilor de parcare – 2 locuri / lot locuinte

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuinte individuale ,cu regim redus de inaltime, prin proiect se propune realizarea urmatoarelor suprafete de spatii verzi

- Spatii verzi de folosinta comuna	- 281,00 mp. – 7,9%
- <u>Spatii verzi/ loturi locuinte</u>	- <u>1008,20 mp. – 28,35%</u>
Total spatii verzi	- 1289,20 mp. – 36,25 %

Procentul minim de spatii verzi pentru funcțiunea locuire conform conform HGR 525/1996 actualizat cu HCLM 572 din 26.10.2022) și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților este de 35%,.

Conformarea și structurarea spațiilor verzi se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse în HCLM 572 din 26.10.2022.

Împrejuriri:

Împrejmuirea loturilor va avea o înaltime de maxim 2,10 m. De principiu împrejmuirile vor fi transparente și se vor realiza din stâlpi metalici și plasa sudată

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

01. Zone și subzone funcționale

L - Funcțiune predominanta - zona locuinte individuale / cuplate

Subunități funcționale:

- L1** - zona locuire individuala
- Cc** - zona carosabil în incinta
- C** - zona drum public
- P** - zona parcare locuinte
- SP** - zone verzi loturi
- SPc** - zona verde comuna
- TE** - zona infrastructura tehnico edilitara

02. Obiective și modalități de operare

La elaborarea P.U.Z.-ului s-a ținut cont de următoarele criterii / obiective:

- Maximizarea potentialului funcțional și volumetric al terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea infrastructurii tehnico edilitare necesare functionarii optime a obiectivului

03. Utilizări funcționale

a. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă, propusă în incintă, este cea de **locuire individuală cu regim de înălțime maxim P+1E/ P+1E+M , Hmax = 10,50 m.**

b. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- platforme carosabile , parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi

c. Utilizări permise cu condiții

- Servicii complementare locuirii

d. Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea funcțiunilor de producție și depozitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- UTR-urile sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.
- UTR-urilor 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 incinta studiată:

Pentru terenul reglementat prin P.U.Z. exista urmatoarele zone si subzone functionale.

Subzona L – subzona predominant - locuire

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,2
- Regim maxim de înălțime P+1E/P+1E+M

Spațiu verde minim 35 % pentru fiecare lot (conform HCLM Arad Nr. 572 din 26.10.2022 pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUINTE INDIVIDUALE

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: zona rezidentiala - locuinte individuale izolate sau cuplate si anexe gospodaresti in limita edificabilului;
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

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 zona rezidentiala - locuinte individuala, cu un regim de înălțime maxim P+1E/P+1E+M cu înălțimea maximă de 10.50 m măsurate față de cota ± 0,00

Regim de aliniere:

Amplasarea fata de frontul stradal:

Zona construabila in loturile destinate edificarii locuintelor, propuse, fata de frontul stradal existent, al strazii Fagului, are o retragerea de 54,00 m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Limita de constructibilitate in interiorul loturilor propuse este delimitata de aliniamentul nou propus, aliniament propus a avea o retragere 7,50 m. fata de linia sudica a incintei Fata de aliniamentul mai sus mentionat constructiile locuintelor pot fi retrase cu maxim 2,50m..

Amplasare fata de limitele laterale de proprietate ale loturilor propuse:

Locuințe cuplate, maxim cate doua:

Pe o limită laterală de proprietate, respectiv la min. 3,00 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergole/filigorii, anexe ce pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;

Amplasare spre limita posterioară de proprietate:

Zona edificabila are o retragere de minim 3.75 m fata de latura posterioara a loturilor, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate cu acordul vecinului afectat, sau la min. 0,60 m față de aceasta.

Parcarea autovehiculelor :

- se vor autoriza doar acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul loturilor destinate construirii locuințelor.
- parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- sunt prevăzute - 2 locuri de parcare realizate din dale inierbate, pe fiecare lot.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: gazon arbori, tuia, conifere, Forsitia - minim. 35%, cu respectarea structurii stabilite prin HCLM Arad Nr. 572 din 26.10.2022

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,2

SUBZONE : in incinta

L1 - LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE/ CUPLATE P+1E/P+1E+M

Cc - CAROSABIL IN INCINTA

P - ZONA AMENAJĂRI PARCAJ/ GARARE /CAR-PORT / ÎN INTERIORUL LOTURILOR

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - INFRASTRUCTURA TEHNICO - EDILITARA

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

VI. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

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. Doru CHIȘBORA

