

Nr. 292/13.08.2020  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism  
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):  
Construire locuință, str. Agricultorilor nr. 14, municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 54268 / 04.08.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 50395 / A5 / 04.08.2020, 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. 53951 / A5 / 04.08.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 16 / 21.07.2020,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de 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

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE:

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: “Construire locuință”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Irinei Eugen - Florin și Irinei Diana - Teodora;
2. Elaborator: proiectant general SC Stacons SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Paul Dorin P.Crainic, pr. nr. 54 / 2018;
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasul C.F. nr. 311048 Arad, are categoria de folosință intravilan arabil și suprafața de 1.100 mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 54 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

**Art.2.** Se aprobă următoarele condiții de construire:

### **2.1.Funcțiuni propuse prin PUZ :**

- funcțiune dominantă: locuire
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: zone verzi, alei și platforme pietonale și auto, parcaje, amenajări complementare locuirii.

### **2.2.Indicatori maximi propuși:**

POT max= 40%, CUT max= 1,2

### **2.3.Regimul de înălțime maxim propus:**

Regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

### **2.4.Regim de aliniere:**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 5,00 m față de limita vestică de proprietate (str. Agricultorilor), păstrând aliniamentul propus în zonă.
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la 3,00 m față de limitele laterale de proprietate,
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la 18,47 m față de latura estică.

### **2.5.Spații verzi:**

Spațiile verzi vor însuma minim 20% din suprafața parcelei.

- perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetație cu rol de protecție vizuală, fonică și de purificare a aerului.
- în incintă se propun a se realiza spații verzi amenajate care să îmbunătățească calitatea vieții și aspectul arhitectural și urbanistic al zonei.

### **2.6.Circulații și accese :**

Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea acestuia din str. Agricultorilor.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în cadrul parcelei.

Se va realiza acces secundar la strada neamenajată.

### **2.7.Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare 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 privați/beneficiarilor.

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

**Art.4.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Irinei Eugen - Florin și Irinei Diana - Teodora și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. HS/DS

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**  
**Nr. 54268/04.08.2020**

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):  
Construire locuință, str. Agricultorilor nr. 14, municipiul Arad

- beneficiar: Irinei Eugen - Florin și Irinei Diana - Teodora
- elaborator: proiectant general SC STACONS SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Paul Dorin P.Crainic, pr. nr. 54 / 2018.

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasul C.F. nr. 311048 Arad, are categoria de folosință intravilan arabil și suprafața de 1.100 mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 54 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 42487 / 25.06.2020 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 49797 / 20.07.2020 de către Irinei Eugen - Florin și Irinei Diana - Teodora

- raportul de specialitate nr. 53951 / A5 / 04.08.2020 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 50395 / A5 / 04.08.2020, conform Ord. MDRT nr. 2701 / 2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 16 / 21.07.2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1555 / 16.07.2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe un Planul Urbanistic Zonal prin care să fie stabilite reguli urbanistice pentru construirea unei locuințe familiale pe parcela identificată prin CF nr. 311048 - Arad.

**Funcțiuni propuse prin PUZ :**

- funcțiune dominantă: locuire
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: zone verzi, alei și platforme pietonale și auto, parcaje, amenajări complementare locuirii

**Indicatori maximi propuși:**

POT max= 40%, CUT max= 1,2

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

**Regim de aliniere:**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 5,00 m față de limita vestică de proprietate (str. Agricultorilor), păstrând aliniamentul propus în zonă.

- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la 3,00 m față de limitele laterale de proprietate,
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la 18,47 m față de latura estică.

**Spații verzi :**

Spațiile verzi vor însuma minim 20% din suprafața parcelei.

- perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetație cu rol de protecție vizuală, fonică și de purificare a aerului.
- în incintă se propun a se realiza spații verzi amenajate care să îmbunătățească calitatea vieții și aspectul arhitectural și urbanistic al zonei.

**Circulații și accese :**

Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea acestuia din str. Agricultorilor.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în cadrul parcelei.

Se va realiza acces secundar la strada neamenajată.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare 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 privați/beneficiarilor.

**PRIMAR**  
**Calin Bibart**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. HS/DS

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.  
Construire locuinţă ,str. Agricultorilor nr. 14, municipiul Arad

- beneficiari: Irinei Eugen - Florin și Irinei Diana - Teodora
- elaborator: proiectant general SC STACONS SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Paul Dorin P.Crainic, pr. nr. 54/2018

#### **Încadrarea în localitate**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este situată în intravilanul municipiului Arad, str. Agricultorilor, nr. 14.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extras C.F. nr. 311048 Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice Irinei Eugen - Florin și Irinei Diana – Teodora.

#### **Situația existentă**

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin extrasului C.F. nr. 311048 Arad, are categoria de folosință intravilan arabil și suprafața de 1.100 mp, este amplasată în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 54 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Prevederile PUG – UTR 54 pentru această zonă sunt:

- funcțiune dominantă: zonă industrială;
- funcțiuni complementare admise zonei : spații comerciale;
- utilizări premise cu condiții: se vor autoriza lucrări de construcții de unități industriale, spații de depozitare și locuințe pe baza unui P.U.D sau P.U.Z. elaborat și aprobat pentru aceste subzone.

Zona propusă spre reglementare prin prezentul P.U.Z. se află sub interdicție temporară de construire

- interdicții permanente: nu se vor amplasa construcții în zonele de protecție ale liniilor de înaltă tensiune.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare :**

- la sud: teren arabil (PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 334/18.09.2017 - Zonă locuințe individuale)
- la nord: teren arabil
- la vest: strada Agricultorilor
- la est: teren arabil

#### **Funcțiuni propuse prin PUZ :**

- funcțiune dominantă: locuire
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: zone verzi, alei și platforme pietonale și auto, parcaje, amenajări complementare locuirii

#### **Indicatori maximi propuși:**

POT max= 40%, CUT max= 1,2

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

#### **Regim de aliniere:**

construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal al locuinței va fi la 5,00 m față de limita vestică de proprietate (str. Agricultorilor), păstrând aliniamentul propus în zonă.
- spre limitele laterale ale parcelelor: locuința izolată va fi amplasată la 3,00 m față de limitele laterale de proprietate,

- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la 18,47 m față de latura estică.

#### **Spații verzi:**

Spațiile verzi vor însuma minim 20% din suprafața parcelei.

- perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetație cu rol de protecție vizuală, fonică și de purificare a aerului.

- în incintă se propun a se realiza spații verzi amenajate care să îmbunătățească calitatea vieții și aspectul arhitectural și urbanistic al zonei.

#### **Circulații și accese :**

Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea acestuia din str. Agricultorilor.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în cadrul parcelei.

Se va realiza acces secundar la strada neamenajată.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare 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 privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr.1555 din 16 iulie 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	265782039 / 24.05.2019	15.07.2021
2	Compania de Apă Arad SA	9113 / 29.05.2019	-
3	Delgaz Grid SA	51 / 11.03.2020	11.03.2021
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	16053 / 03.09.2019	-
5	MAI, Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	918/19/SU-AR/07.06.2019	-
6	MAI, Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1415/19/SU-AR/07.06.2019	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	190 140 / 28.05.2020	-
8	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	48906 / Z1 / 20.07.2020	-
9	O.C.P.I. Arad	PV 91/2020	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16959 / 906 / 02.07.2019	02.07.2020
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	616 / 08.07.2019	-
12	Administrația Bazinală de Apă Mureș, Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	3438 / OM / 09.07.2019	-
13	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	167 / 30.05.2019	30.05.2020
14	SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE	15015 / 26.06.2019	15.07.2021
15	PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu	36869 / Z3 / 16.06.2020	16.12.2020

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.07.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr. 16/21.07.2020

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 JURIDICA

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de Irinei Eugen-Florin și Irinei Diana-Teodora cu domiciliul în județul Arad, sat Vladimirescu (com. Vladimirescu), strada Vasile Roaită, nr. 36A, ap. 1, înregistrată cu nr. 42487 din 25.06.2020 și a completărilor ulterioare depuse cu nr. 49797 din 20.07.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
nr.16 din 21.07.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:  
Construire locuință, str. Agricultorilor nr. 14, municipiul Arad

**Initiator:** Irinei Eugen -Florin și Irinei Diana -Teodora

**Proiectant:** SC STACONS SRL

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Paul Dorin P.Crainic, pr. nr. 54/2018

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

-la sud: teren arabil (PUZ aprobat cu HCLM Arad nr. 334/18.09.2017 - Zonă locuințe individuale)

-la nord: teren arabil

-la vest: strada Agricultorilor

-la est: teren arabil

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

- UTR. nr. 54

- regim de construire: ;

- funcțiuni dominantă: zonă industrială;

- în UTR nr. 54 este interdicție temporară construire până la elaborare PUD sau PUZ, pe întreaga suprafață

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

- regim de construire:

- funcțiuni predominante: locuire

- Hmax= P+2E, înălțimea maximă a obiectivului de 12m, conform aviz AACR.

- POTmax = 40%

- CUTmax = 1,2

- retragerea minimă față de aliniament =5m

- retrageri minime față de limitele laterale = locuința izolată va fi amplasată la 3,00 m față de limitele laterale de proprietate

- retrageri minime față de limitele posterioare = construcția principală va fi amplasată la 18,47 m față de latura estică

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.07.2020 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. 1555 din 16.07.2018, emis de Primarul municipiului Arad

**Arhitect-Şef**  
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

## **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 – Construire locuință**

Inițiatorii documentației – Irinei Eugen Florin și Irinei Diana Teodora  
Amplasament – municipiul Arad, str. Agricultorilor nr.14  
Proiectant - SC STACONS SRL, arh. RUR Paul Dorin Crainic, proiect nr. 54/2018  
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. 10046/12.02.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 22.02.2019;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 22.02.2019 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 03.03.2019 și să facă 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 în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18679/12.03.2019, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 28.03.2019;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 28.03.2019 pe panouri 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 11.04.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, conform listei cu proprietarii depusă la dosar, proprietarii parcelelor învecinate din str. Agricultorilor nr. 12, nr. 16, nr. 21, nr. 19 și proprietarii parcelei identificată cu extras CF 348800 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.

## **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	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		22.07.2020
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		22.07.2020



**S T A C O N S**  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0257 / 212.065  
fax: 0372 / 895.225

# PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA

nr. proiect: 54/ 2018  
beneficiar: **IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA**  
amplasament: jud. ARAD, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad  
proiectant: S.C. STACONS S.R.L.  
arhitect R.U.R. arh. CRAINIC Dorin  
faza: P.U.Z.

2019



ISO  
9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)  
[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



# FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

## ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

---

director:                      dipl. ing. STANCA Dorin

șef proiect:                    arh. CRAINIC Dorin

## ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

---

arhitectură:                    arh. CRAINIC Dorin

    arh. GOLBAN Nicoleta

Întocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta



# BORDEROU DE VOLUME

## I.PARTE SCRISĂ

01. MEMORIU DE PREZENTARE
02. REGULAMENT DE URBANISM
03. PLAN DE ACTIUNE

## II.PARTE DESENATĂ

01. INCADRAREA IN ZONA	1/7
02. SITUATIA EXISTENTA	2/7
03. REGLEMENTARI URBANISTICE	3/7
04. MOBILARE URBANA	4/7
05. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	5/7
06. REGLEMENTARI EDILITARE	6/7
07. ILUSTRARE URBANISTICA	7/7

Întocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta



STACONS  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0257 / 212.065  
fax: 0372 / 895.225

**MEMORIU DE PREZENTARE**  
IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA  
P.U.Z. proiect nr. : 54/2018

---

# CAPITOLUL I

## MEMORIU DE PREZENTARE

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



# BORDEROU

## memoriu prezentare

---

### 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

---





# MEMORIU DE PREZENTARE

## 01. INTRODUCERE

### 01.01. Date de recunoastere

<b>Denumire lucrare</b>	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA
<b>Amplasament</b>	jud. ARAD, mun. ARAD, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad
<b>Beneficiari</b>	IRINEI EUGEN - FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA
<b>Proiectant general</b>	SC STACONS SRL
<b>Proiectant de specialitate</b>	arh. Dorin CRAINIC
<b>Numar proiect</b>	54 /2018

### 01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris in:

C.F. nr. 311048 Arad, nr. Top. 161.569.1569/1/3/27/7, cu o suprafata de 1 100 mp.

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuinte unifamiliale. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte, situate cât mai aproape de Arad. Existența utilitatilor de-a lungul lui favorizeaza extinderea zonei rezidentiale spre periferia orasului.

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiată
- organizarea rețelei stradale, extinderea circulatiilor – carosabil si pietonal, legatura cu drumurile din zona
- organizarea arhitectural-urbanistica, functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1555 din 16.07.2018.



## 01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

<b>PUG Arad</b>	Plan Urbanistic General ARAD
<b>Legea nr. 350/2001</b>	Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>H.G.R. nr.525/1996</b>	Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
<b>OMLPAT nr.21/N/2000</b>	Ghidul de aplicare al RGU
<b>OMLPAT nr.176/N/2000</b>	Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al <b>PUZ</b>
<b>OMDRT nr. 2701/2010</b>	Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
<b>Legea nr. 307/2006</b>	Apararea împotriva incendiilor cu completarile si modificarile ulterioare
<b>Legea nr. 265/2006</b>	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
<b>Legea nr. 315/2004</b>	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 481/2004</b>	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 215/2001</b>	Legea administratiei publice locale, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 213/1998</b>	Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 33/1994</b>	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 50/1991</b>	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>OUG nr. 57/2019</b>	Privind Codul administrativ
<b>O.G.nr. 43/1997</b>	Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>OMS nr. 119/2014</b>	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>H.G.R. 382/2003</b>	Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
<b>Legea nr.575/2001</b>	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 18/1991</b>	Legea fondului funciar republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 215/2001</b>	Legea administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 247/2005</b>	Legea privind reforma in domeniile proprietatii si justitiei, precum si unele Masuri adiacente, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 7/1996</b>	Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;



---

<b>Legea nr. 10/ 1995</b>	Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 82/1998</b>	Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
<b>Legea nr. 107/ 1996</b>	Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 213/1998</b>	Legea privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 287/2009</b>	Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>GM-010—2000</b>	Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
<b>Ordinul nr. 227/2006</b>	Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
<b>Ordinul nr. 4221/1995</b>	Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale;
<b>HG nr. 1076/2004</b>	Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 138/2004</b>	Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 24/2007</b>	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

---

## **02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

---

### **02.01. Evolutia zonei**

---

Atestat documentar din 1131, orasul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersectia drumurilor N-S (Crisana – Banat) si E – V (Transilvania - Europa Centrala).

Din 1834 este declarat oras liber regesc dar adevarata înflorire a orasului este între 1870 – 1910.

Dupa 1920 este cuprins în intravilan si cartierul Gai, impingand spre N-V limitele topografice ale orasului.

Terenul studiat a facut parte din zona agricola limitrofa localitatii, pe amplasament neexistand forme de organizare urbanistica cartate; destinatia a început sa se modifice dupa 1989, când a disparut sistemul CAP, IAS, etc., iar majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personala.

In ultimii ani, accesibilitatea zonei, precum si investitiile masive, s-au concretizat printr-un interes crescut acordat zonei.



### **02.01.01. Potential de dezvoltare**

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale pentru locuințe unifamiliale. În interiorul orașului, prețurile au crescut mult și terenurile libere de construcții s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuințe, situate cât mai aproape de Arad. Existența utilitatilor de-a lungul lui favorizează extinderea zonei rezidențiale spre periferia orașului.

### **02.02. Incadrarea in localitate**

Amplasamentul studiat este situat în mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad.

Beneficiarii sunt proprietarii imobilului înscris în:

C.F. nr. 311048 Arad, nr. Top. 161.569.1569/1/3/27/7, cu o suprafață de 1 100 mp.

**Parcela studiată** (având suprafața totală = 1 100 mp, conform C.F. nr. 311048 Arad) este delimitată:

la Nord –proprietate privată, nr. Top. 161.1569/1/3/27/8

la Vest- strada Agricultorilor

la Est - strada, nr. CAD 348800

la Sud- proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 311047

Terenul face parte din intravilanul orașului Arad, având în prezent funcțiunea de teren arabil. În prezent terenul este liber de construcții.

**Incinta cu propuneri** este conform planului de situație anexat.

### **02.03. Elemente ale cadrului natural**

#### **02.03.01. Relief**

Terenul din zona este relativ plan, fără denivelări importante.

#### **02.03.02. Reteaua hidrografică**

În zona studiată nu sunt prezente elemente ale rețelei hidrografice.

#### **02.03.03. Clima**

Amplasamentul studiat se află în zona climaterică II (conform hărții climaterice din STAS 6472/2-83) sIII (conform hărții climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatură de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarnă de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vânturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimându-se o expunere anuală de 3000 de ore la vânturi mai mari de 4m/s, iar încărcare dată de zăpadă de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiată se prevede o cantitate medie de precipitații anuală de 400-600 mm/mp.

#### **02.03.04. Vegetație**

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, existând vegetație liberă la nivelul solului.



### 02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din zona.

### 02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

**I. Cadrul natural**- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

**a) cutremure de pământ:** fenomene de faliere a scoarței terestre;

**b) inundații:** ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

**c) alunecări de teren:** eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

**II. Tipologia fenomenelor de risc natural:**

**a) cutremure de pământ:** superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

**b) inundații:** revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

**c) alunecări de teren:** active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

**III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:**

**a) cutremure de pământ:** avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

**b) inundații:** obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

**c) alunecări de teren:** obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

**4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:**



**a) cutremure de pământ:** conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

**b) inundații:** calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

**c) alunecări de teren:** conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

**Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.**

## 02.04.Circulatia

In prezent accesul spre parcela se face din strada Agricultorilor si un acces secundar pe latura Estica din strada cu nr.Cad.348800.

Starea si traseul accesului pe parcela este in prezent relativ improvizat si necorespunzator.

*Conform AVIZ FAVORABIL cu nr.15015 din 26.06.2019 emis de SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE - cu respectarea cerintelor cerute;*

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.1415/19/SU-AR din 07.06.2019 pentru PROTECTIE CIVILA emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.918/19/SU-AR din 07.06.2019 pentru SECURITATE LA INCENDIU emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 190 140 din 28.05.2020 pentru documentatia tehnica faza PUZ „Construire casa de locuit in regim de inaltime parter” emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUD.ARAD SERVICIUL RUTIER cu urmatoarele precizari:*

*Inainte de inceperea lucrarilor , constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr.1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului.*

*Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de urbanism nr.1555 din 16.07.2018.*

## 02.05.Ocuparea terenurilor

Funcțiunea actuala a terenului, conform extrasului de Carte Funciara,este cea de teren arabil în intravilan. In stadiul actual, datorita incadrarii functionale nu exista cladiri sau spatii amenajate.

Incinta studiata este formata dintr-o parcela de 1100 mp, in proprietatea lui IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA, conform extras CF nr.311048 Arad.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

### 02.05.01.Disfunctionalitati de circulatie

Accesul la parcela se va realiza prin amenajarea unui acces auto din strada Agricultorilor.



Accesul la parcela se va putea realiza fara a incurca traficul.

### **02.05.02. Disfuncionalitati functionale**

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.

Lipsa unor servicii complementare locuirii in proximitatea terenului studiat.

## **02.06. Echipare edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei, in prezent, este prezentat in sumarul de mai jos :

### **02.06.01 Alimentarea cu apa:**

Alimentarea cu apa se face de la reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta PUZ.

### **02.06.02. Canalizare menajera:**

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la reseaua de canalizare menajera a orasului.

### **02.06.03. Canalizare pluviala:**

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea spre zona verde care va absorbi precipitatiile.

*Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A. cu nr. 9113 din 29.05.2019 avem retea de canalizare si apa pe str. Agricultorilor.*

### **02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:**

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

*Conform aviz de amplasament favorabil nr. 265782039/24.05.2019 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LEA 20kV respectiv 0.4 kV dar la distanță față de obiectivul studiat.*

*Conditii: nu este cazul*

### **02.06.05. Alimentarea cu energie termica**

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.51/11.03.2020 si plansa anexa, pe terenul studiat nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale ci sunt prezente pe strada Agricultorilor.*

### **02.06.06. Telefonizare**

*Conform avizului de amplasament favorabil nr. 152/17.05.2019 emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul pe care urmeaza sa se construiasca nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.*

## **02.07. Probleme de mediu**

Terenul are ca fosta categorie de folosinta de teren arabil, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu strada Agricultorilor.



*Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.16053 din 03.09.2019 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu, fara conditii.Se va respecta planul de mediu propus.*

### **02.07.01.Relatia cadru natural – cadru construit**

La data întocmirii documentatiei zona este libera de constructii.

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

### **02.07.02.Poluarea solului**

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare.

### **02.07.03.Poluarea apei**

In zona studiata nu exista surse majore sau medii de poluare ce pot influenta negativ apa subterana.

### **02.07.04.Poluarea aerului**

In zona studiata, momentan nu exista surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de pe strada Agricultorilor.

### **02.07.05.Poluarea sonora**

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe strada Agricultorilor.

### **02.07.06. Evidentierea riscurilor naturale si antropice:**

Nu este cazul.

### **02.07.07.Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie:**

Nu este cazul.

### **02.07.08.Evidentierea potentialului balnear si turistic:**

Nu este cazul.

## **02.08.Optiuni ale populatiei**

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, prima etapa de informare si consultarea populatiei a fost parcursa fara constatari suplimentare.

**Ordin nr.119/2004** pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.

## **03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Pentru prezenta investitie a fost intocmita o documentatie in vederea emiterii Avizului de oportunitate . Avizul cu nr.12 din 05.03.2019 a fost aprobat in cadrul CTATU in vederea elaborarii documentatiei de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA.

Astfel, se doreste realizarea unei constructii cu functiunea de locuire.





Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomerația urbană. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.16959/906 din 02.07.2019 emis de Autoritatea **Aeronautica Civila Romana**, se va ține seama de următoarele precizări:*

- respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- **respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 12 m**, respectiv cota absolută maximă de 121,52 m (109,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12 m înălțimea maximă a construcțiilor);
- furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile.
- obligația beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse în aviz;

*Conform AVIZ FAVORABIL cu nr.15015 din 26.06.2019 emis de **SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE** - cu respectarea următoarelor cerințe:*

1. Solicitarea unor noi avize de la instituția noastră pentru fazele ulterioare (P.U.D. și D.T.A.C. + D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, întrucât în zona studiată orice înălțime a obiectivelor noi de investiții mai mari de 15 m la coama acoperisului, poate afecta posibilitățile de realizare a unor legături de radiocomunicații speciale;
2. Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad;

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.1415/19/SU-AR din 07.06.2019 pentru **PROTECTIE CIVILA** emis de **DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA**;*

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.918/19/SU-AR din 07.06.2019 pentru **SECURITATE LA INCENDIU** emis de **DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA**;*

### **03.02. Prevederi ale PUG**

În PUG zona este încadrată în intravilan, UTR 54, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

În apropiere sunt IS- instituții și servicii, L-locuire și SP-spații plantate, agrement și sport.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **03.03. Valorificarea cadrului natural**

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan sau construcții rezidențiale. Este deci necesară protejarea cadrului existent. În acest sens vor fi prevăzute spații verzi, perdele de protecție, etc.



### 03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul auto la terenul studiat se va realiza din str. Agricultorilor, prin amenajarea acestuia.

### 03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

#### 03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- trecerea din categoria de folosinta arabil in zona locuire.
- accesul facil, corect si cat mai direct la parcela propusa;
- spații verzi și plantatii de aliniament cu rol de protecție;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare.

Zona construibila a parcelei va fi definita de urmatoarele retrageri: 3,00 m fata de latura nordica, 3,00 m fata de latura sudica, 5,00 m fata de latura vestica(str.Agricultorilor), respectiv 18,47 m fata de latura estica (acces secundar la strada neamenajata).

Incinta cu propuneri are funcțiunea principala de locuire. Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme pietonale si auto, parcaje, amenajari complementare locuirii.

#### 03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea terenului propus va fi de locuire. Pe terenurile adiacente sunt constructii rezidentiale.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

#### 03.05.03.Indici urbanistici :

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	4240	31,92%	3140	23,65%
Zona rezidentiala	5368	40,42%	5928	44,64%
Cai de comunicatie si transport rutier	2320	17,46%	2510	18,90%
Spatii verzi	1352	10,20%	1702	12,81%
<b>TOTAL</b>	<b>13280</b>	<b>100,00%</b>	<b>13280</b>	<b>100,00</b>



BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 311048				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	1100	100,00	0,00	0,00
Zona locuinta	0	0%	440	40%
Acces auto, parcuri, platforme	0	0%	440	40%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale	0,00	0,00	220	20%
<b>TOTAL</b>	<b>1100</b>	<b>100,00</b>	<b>1100</b>	<b>100,00</b>

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 311048
POT	existent	00,00%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	1.2

### 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

*Conform Avizul de Principiu Birou Spatii Verzi, Mediu Nr.ad.36869/ Z3/ 16.06.2020 privind aprobarea metodologiei de eliberare a Autorizatiei de acces la drumul public si racordul la utilitati.*

*1.Durata de valabilitate este de 6 luni de la data emiterii.*

*2.Zonele de spatiu verde de pe domeniul public afectate de lucrarile de constructii, ulterior, vor fi amenajate si intretinute ca si spatii verzi.*

*3.Desfiintarea zonelor verzi este interzisa conform Legii 24/2007, art.18.*

#### 03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității de pe str.Agricultorilor. Bransarea si racordarea imobilului 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 procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia.

*Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A.cu nr. 9113 din 29.05.2019 avem retea de canalizare si apa pe str.Agricultorilor.*

*Conditii:*

*1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea*



*procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie- receptie-contractare- furnizare, in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.*

*2. Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.*

*3. Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.*

### **03.06.02. Canalizare**

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la reseaua de canalizare menajera.

### **03.06.03. Alimentarea cu energie electrica**

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la reseaua electrica a orasului.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul; conform aviz de amplasament favorabil nr. 265782039/24.05.2019 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LEA 20kV respectiv 0.4 kV dar la distanță față de obiectivul studiat.

### **03.06.04. Alimentarea cu energie termica**

Pe terenul studiat nu există rețea de gaz, ci adiacenta drumului strada Agricultorilor. Parcela va fi racordata la reseaua de gaz existenta pe strada Agricultorilor.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.51/11.03.2020 si plansa anexa emis de DELGAZ grid cu urmatoarele precizari:*

*1. Prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor.*

*2. In zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale. (ci sunt prezente pe strada Agricultorilor).*

### **03.06.05. Gospodarie comunală**

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

### **03.07. Protectia mediului**

*Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.16053 din 03.09.2019 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.*

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :



### **03.07.01. Protectia apei :**

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor.

### **03.07.02. Protectia solului si a subsolului :**

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

### **03.07.03. Protectia aerului :**

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii propuse.

### **03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :**

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto - strada Agricultorilor - dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea acestora s-au prevazut spatii verzi (perdele de protectie) pe toate laturile parcelei.

### **03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :**

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile natural se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

### **03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:**

#### **I. Cutremure de pământ:**

**a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;**

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $a_g=0,20g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intrapacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intrapacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km. Zona propusa pentru construire din zona adiacenta DJ 709C Arad-Iratosu 7km+3, județul Arad este amplasata în partea de nord a zonei seismogene Banat, o falie trecând chiar prin apropierea lui. Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici:  $K_s=1,0$  și  $T_c=0,16$ . Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Amplasarea constructiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.



Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

- POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 40% si CUT maxim 1.2.
- Retragerea fata de frontul stradal va fi de min 5,00 m
- Retragerea fata de limita de proprietate din nord si sud va fi de 3,00 m, conform plan reglementari urbanistice
- Regim de inaltime maxim P+2E
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
- infrastructura formata din fundatii continue din beton armat sub zidurile portante de rezistenta
- suprastructura formata din stalpisorii, centuri si grinzi din beton armat si panou de umplutura din zidarie ceramica
- plansee din beton armat
- acoperis tip sarpanta sau terasa circulabila/ necirculabila

**b)precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.**

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformații permanente substanțiale. La evaluarea reacțiunilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structural
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

**In proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.**



## II. Inundații:

Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km<sup>2</sup> (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării.

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că în districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumând circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculului urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., [www.anpm.ro](http://www.anpm.ro))  
Amplasamentul propus pentru construire din zona adiacenta DJ 709C Arad-Iratosu 7km+3, județul Arad prezintă risc de inundabilitate prin revărsarea râului Mureș însă zona vulnerabilă o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)).

### **a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;**

În concordanță cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.

### **b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;**

Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mureș și afluenții (din zona de interes studiată) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor
- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrări de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de apărare/ suprainaltare
- zone de protecție ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale
- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbusti

### **c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;**

Se propun măsuri de protecție de regularizare a cursurilor de apă, îndiguiri a cursului râului Mureș. Conform Administrației Naționale Apele Române și Agenției Pentru Protecția Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro)).



O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regasesc si in „Planul Pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbhM) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim urmatoarele masuri:

#### **Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundatii**

În districtul de bazin hidrografic Mures se află un număr de: -

- 99 lucrări de îndiguire cu o lungime totală de cca. 820 km; -
- 194 lucrări de regularizări de albii cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări si consolidări de maluri cu o lungime totala de 443 km;
- 17 lacuri de acumulare permanente cu volum total de peste 570 mil.m3 ;
- 9 lacuri de acumulare nepermanente cu un volum total de peste 70 mil. m3 .

Lucrările de îndiguire apără 240 localități (55 orase si municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri nationale si 313 km de drumuri judetene. Suprafata totală aparată de lucrările de îndiguire este de cca.190.000 ha.

#### **Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:**

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informationale de avertizare si prognoză a viiturilor si a sistemelor decizionale de actiune operativă în timpul si după producerea inundatiei;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informatii prognostice asupra caracteristicilor, duratei si momentului producerii viiturii;
- elaborarea si/sau actualizarea de regulamente, planuri de actiune operativă si modele de interventie pentru diverse scenarii de viitură, precum si de sisteme de cooperare cu apărarea civilă si populatia;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundatiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale si Planuri judetene de apărare împotriva inundatiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., [www.anpm.ro](http://www.anpm.ro))

#### **d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)**

Zona studiata este delimitata de un canal de desecare fata de care sa va pastra o zona de siguranta de min 3,00m.

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate masurile necesare (hidroizolatie suplimentara, realizarea unei tipologii de infrastructura pretabila pentru terenurile aflata in zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei  $\pm 0,00$  fata de CTS la o inaltime suficienta pentru a scadea riscul de inundare a spatiilor, etc.)

#### **e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzări, regularizarea cursurilor de apă**

In functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire, se vor lua masurile necesare pentru evitarea inundarii zonei.

#### **f) Precizarea functiunilor interzise in zonele de risc la inundatii**

Nu este cazul





### III. Alunecări de teren:

#### a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren- zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului nu are potential de producere alunecari de teren, prin urmare nu este interdictie de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi intampinate la construire sun zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

#### b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare

Zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului – adiacent DN7 / E28 - nu are potential de producere alunecari de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren Zonele cu gradul cel mai mare de potential de producere alunecari de teren sunt: Archiş – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scazut orasul Lipova scăzut – mediu.

#### c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Din punct de vedere topografic nu se inregistreaza neregularitati majore, diferenta maxima dintre doua puncte masurate fiind de cca 40 cm. Avand in vedere faptul ca suprafata este aproximativ plana, fiind zona de campie nu exista riscul alunecarii de teren. Sistemul constructiv va fi unul in conformitate cu tipul de sol dupa cum s-a mentionat in subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri natural Cutremure de pământ*.

#### d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)

Fixarea si stabilizarea terenurilor se realizeaza prin diverse metode, în scopul împiedicarii alunecarilor de teren. Lucrarile de amenajare pot fi

- de terasamente cu ajutorul garduletelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a garduletelui se formeaza o mica platforma de terasa, care seplanteaza cu puieti din speciile silvice corespunzatoare conditiilor locale;

- biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbari); mecanice, de exemplu: constructii transversale,

- îmbracaminti biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbari);

- mecanice: constructii transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

#### e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

### 03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare a orasului.

### 03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.



Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.  
Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

### **03.07.08. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.**

Nu este cazul.

### **03.07.09. Organizarea sistemelor de spații verzi**

Perimetral se propun perdele de protectie, cu rol de filtrare suplimentara a aerului si ecranare fonica.  
In interiorul parcelel se vor amenja spatii verzi .

### **03.07.10. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :**

Nu este cazul.

### **03.07.11. Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana**

Amenajarea peisajera a parcelei se va face dupa finalizarea constructiei preconizate, urmarind ca la final sa existe in situ vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

### **03.07.12. Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

### **03.07.13. Eliminarea disfunctionalitatilor**

Prin lucrarile propuse în prezenta documentatie, se vor elimina disfunctionalitatile existente, privind :

- a. **caile de comunicatie** : zona nu are in prezent un acces corespunzator functiunii propuse; racordarea la strada Agricultorilor se va realiza din fondurile beneficiarului.

## **03.08. Obiective de utilitate publica**

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unui acces stradal la parcela se impune rezervarea suprafetei de teren necesare, conform planșelor anexate prezentei documentatii.  
Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de asigurare a accesului la parcela. Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

### **03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica**

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din strada Agricultorilor.

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala), in acest sens nefiind necesara extinderea unor rețele de utilitati.

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.

*Conform Notificarii de asistenta de specialitate de SANATATE PUBLICA cu nr.616/08.07.2019 proiectul este in concordanta cu legislatia nationala.*



### **03.08.02. Tipuri de proprietate teren**

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanelor fizice :Irinei Eugen-Florin si Irinei Diana-Teodora. În zona studiata, exista terenuri proprietate privata.

### **03.08.03. Circulatia terenurilor**

Accesul la parcela se va amenaja din strada Agricultorilor.  
Nu putem vorbi de o circulatie propriu-zisa a terenurilor.

---

## **04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

---

### **04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG**

In momentul de fata zona studiata nu este reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

### **04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare**

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de accesul auto la parcela, amenajarea de spatii verzi si realizarea cadrului necesar demararii investitiei propriu-zise.

### **04.03. Prioritati de interventie**

Realizarea accesului auto la teren va fi prioritar in demararea investitiei, acesta fiind urmat de construirea efectiva a locuintei si amenajarea peisajera a parcelei.

### **04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii**

Propunerile prezentului PUZ nu constituie probleme pentru terenurile invecinate . Se propune a se asigura o izolare fonica si vizuala pe parcela prin perdele de protectie din vegetatie inalta.

### **04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :**

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea accesului la parcela, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.

intocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,  
arh. Dorin CRAINIC



STACONS  
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0257 / 212.065  
fax: 0372 / 895.225

**REGULAMENT DE URBANISM**

CONSTRUIRE LOCUINTA  
PUZ proiect nr. : 54/2018

---

# CAPITOLUL II

## REGULAMENT DE URBANISM

---

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)

[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



# BORDEROU

## Regulament de urbanism

### I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Domeniu de aplicare.

### II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

### III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

### V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalitati
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



# REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

## I. PRINCIPII GENERALE

### Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 1100 mp, identificată în prezent prin C.F. 311048 Arad, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, U.T.R. 54, str. Agricultorilor, nr.14.

Pentru prezenta investiție a fost întocmită o documentație în vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.12 din 05.03.2019 a fost aprobat în cadrul CTATU în vederea elaborării documentației de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA.

Astfel, se dorește realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuire.

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomerația urbană. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

### Art.2 – Domeniu de aplicare

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

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI



---

## SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

*Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.16053 din 03.09.2019 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu, fara conditii. Se va respecta planul de mediu propus.*

### **Art.3 - Terenuri agricole din extravilan**

---

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

### **Art.4 - Terenuri agricole din intravilan**

---

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

### **Art.5 - Suprafete impadurite**

---

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

### **Art.6 – Resursele subsolului**

---

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.



Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelului Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

### **Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice**

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

### **Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

### **Art.9 - Zone construite protejate**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrailor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.





## S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

### **Art.10 - Expunerea la riscuri naturale**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

### **Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

nu este cazul

### **Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

### **Art.13 - Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ este racordat la retelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajera si pluviala). Canalizarea menajera si pluviala se va racorda la retea orasului.



---

*Conform adresa de Gospodarire a Apelor nr.3438/OM/ din 09.07.2019 lucrarile propuse prin proiectul „CONSTRUIRE LOCUINTA”, nu necesita avizarea din punct de vedere al gospodarii apelor.*

### **Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Zona studiată nu este reglementată urbanistic în PUG.

Incinta studiată este amplasată într-o zonă predominant rezidențială.

### **Art.15 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.2 din teren.

### **Art.16 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul pe parcelă se va amenaja din strada Agricultorilor, nr. 14.

---

## III. CONDIȚII DE AMPLASAREA ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

---

### S1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

#### **Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Poziționarea pe parcelă a construcției va asigura o orientare cardinală optimă.

Se recomandă amplasarea spațiilor de depozitare, tehnice sau anexe spre Nord, în timp ce spațiile de locuit să beneficieze de însorire pe mai multe laturi, evitând orientarea exclusivă către Nord.

#### **Art.18 - Amplasarea față de drumuri 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 servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);



- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

### **Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierul naval, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrurile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

### **Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"**

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.



In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a caii ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petoliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

## **Art .21 -Amplasarea fata de aeroporturi**

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.16959/906 din 02.07.2019 emis de Autoritatea **Aeronautica Civila Romana**, se va tine seama de urmatoarele precizari:*

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12 m**, respectiv cota absoluta maxima de 121,52 m (109,52 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);
- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
- obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

## **Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.



Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Nu este cazul.

### **Art.23 - Amplasarea față de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirea va fi amplasata retras fata de aliniamentul stradal cu o distanta de 5,00 m, pastrand aliniamentul propus in zona.

### **Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
  - distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri
- Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va realiza astfel incat sa asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladirilor propuse.

Amplasarea constructiei în interiorul parcelei se va realiza in zona edificabila propusa la distanta de 5,00 m fata de aliniament la str.Agricultorilor, va fi retrasa la distanta de 3,00 m fata de latura Nordica si 3,00 m fata de latura Sudica. Retragerea zonei edificabile fata de latura Estica va fi la distanta de 18,47 m cu acces secundar si la strada neamenajata cu nr.cad.348800.

## S2 – REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

### **Art.25 - Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.



Accesul la parcela se va realiza prin amenajarea acestuia din strada Agricultorilor.

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

*Conform AVIZ FAVORABIL cu nr.15015 din 26.06.2019 emis de SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE - cu respectarea urmatoarelor cerinte:*

*1.Solicitarea unor noi avize de la institutia noastra pentru fazele ulterioare (P.U.D. si D.T.A.C. + D.T.O.E.), insotita de documentatia aferenta, intrucat in zona studiata orice inaltime a obiectivelor noi de investitii mai mari de 15 m la coama acoperisului, poate afecta posibilitatile de realizare a unor legaturi de radiocomunicatii speciale;*

*2.Asistenta tehnica privind protectia infastructurii de telecomunicatii speciale se solicita de la STS - Unitatea Militara 0783 Arad;*

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.1415/19/SU-AR din 07.06.2019 pentru PROTECTIE CIVILA emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr.918/19/SU-AR din 07.06.2019 pentru SECURITATE LA INCENDIU emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 190 140 din 28.05.2020 pentru documentatia tehnica faza PUZ „Construire casa de locuit in regim de inaltime parter” emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUD.ARAD SERVICIUL RUTIER cu urmatoarele precizari:*

*Inainte de inceperea lucrarilor , constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr.1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului.*

*Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de urbanism nr.1555 din 16.07.2018.*

## **Art.26 - Accese pietonale**

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.



Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

### S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

#### **Art.27 - Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelelor publice existente, fie sa construiasca noi rețele.

Terenul propus a intra in domeniul public se va receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista rețele publice de apa si de canalizare.

Parcela care face obiectul PUZ este racordata la rețeaua de energie electrica, rețeaua de alimentare cu apa potabila, respectiv rețeaua de canalizare menajera.

#### **Art.28 - Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

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

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

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

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



## **Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

*Conform Avizul de Principiu Birou Spatii Verzi, Mediu Nr.ad.36869/ Z3/ 16.06.2020 privind aprobarea metodologiei de eliberare a Autorizatiei de acces la drumul public si racordul la utilitati si a urmatoarelor conditii:*

*1.Durata de valabilitate este de 6 luni de la data emiterii.*

*2.Zonele de spatiu verde de pe domeniul public afectate de lucrarile de constructii, ulterior, vor fi amenajate si intretinute ca si spatii verzi.*

*3.Desfiintarea zonelor verzi este interzisa conform Legii 24/2007, art.18.*

### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa se face de la reseaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta PUZ.

### **Canalizare menajeră propusă**

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la reseaua de canalizare menajera a orasului.

### **Canalizare pluvială propusă**

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea spre zona verde care va absorbi precipitatiile.

*Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A.cu nr. 9113 din 29.05.2019 avem retea de canalizare si apa pe str.Agricultorilor.*

*Conditii:*

*1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie- receptie-contractare-furnizare, in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.*

*2.Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.*

*3.Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.*

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

*Conform aviz de amplasament favorabil nr. 265782039/24.05.2019 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LEA 20kV respectiv 0.4 kV dar la distanță față de obiectivul studiat.*

*Conditii: nu este cazul*





### **Alimentarea cu energie termică**

In incinta studiata nu exista retea de gaze naturale. Incalzirea si alimentarea cu apa calda menajera se va realiza cu ajutorul unei centrale termice.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.51/11.03.2020 si plansa anexa emis de DELGAZ grid cu urmatoarele precizari:*

- 1. Prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor.*
- 2. In zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale. (ci sunt prezente pe strada Agricultorilor).*

### **Telefonizare**

*Conform avizului de amplasament favorabil nr. 152/17.05.2019 emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., pe amplasamentul pe care urmeaza sa se construiasca nu are amplasate retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.*

## **S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

### **Art.30 - Parcelarea**

Nu este cazul.

### **Art.31 - Înălțimea constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P+2E, cu inaltime maxima la nivelul streasini (atic) de 10,00m, iar la coama de maxim 12,00m conform AACR; inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrice ale cladirii propuse.

Regimul maxim de inaltime se va stabili astfel incat sa nu depaseasca inaltimea maxima ce va fi impusa prin avizele cerute prin Certificatul de urbanism nr.1555 din 16.07.2018.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.16959/906 din 02.07.2019 emis de Autoritatea **Aeronautica Civila** Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:*

**-respectarea inaltimei maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absoluta maxima de 121,52 m (109,52 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);**



---

### **Art.32 - Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa. Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

## **S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI**

---

### **Art.33 - Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Corespunzator cu tipologia functionala, se vor asigura 2 locuri de parcare pe teren, care face obiectul PUZ.

---

### **Art.34 - Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Spatiile verzi vor insuma **minim 20%** din suprafata parcelei.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie pe conturul limitei de proprietate pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

---

### **Art.35 - Împrejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale;

împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Înăltimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

---

## **IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA**



---

## UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

---

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

### A. L. Zona pentru Locuinta

Activitati de tip permanent în sistem individual, cu regim de înălțime maxim P+2E.

### B. T.E. Echipare edilitare

Tipuri de rețele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	– electric	TEe

---

## V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

---

### L. Zona pentru locuinta

---

#### 1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință descripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona identica cu zona initiala, având 1100 mp.

Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu descripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă, după cum urmează. Aceste descripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare pentru care sunt formulate și aplicate descripții identice.

Funcțiunea principală în zona este cea de locuire.

Lotul respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform P118, etc.

Cladirea/Cladirile se prevad a fi de tip izolat.

Întreaga zonă se recomanda a fi protejată perimetral de imprejmuiți transparente din plasa metalica cu bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

#### Date de recunoaștere

Suprafață teren 1100mp

Funcțiunea dominantă: Locuire

Delimitare :

-la Nord –proprietate privata, nr. Top. 161.1569/1/3/27/8

-la Vest- strada Agricultorilor

-la Est - strada, nr. CAD 348800

-la Sud- proprietate privata, identificata prin C.F. nr. 311047

#### Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă- Locuire.



Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcela

### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	4240	31,92%	3140	23,65%
Zona rezidentiala	5368	40,42%	5928	44,64%
Cai de comunicatie si transport rutier	2320	17,46%	2510	18,90%
Spatii verzi	1352	10,20%	1702	12,81%
<b>TOTAL</b>	<b>13280</b>	<b>100,00%</b>	<b>13280</b>	<b>100,00</b>

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 311048				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	1100	100,00	0,00	0,00
Zona locuinta	0	0%	440	40%
Acces auto, parcuri, platforme	0	0%	440	40%
spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale	0,00	0,00	220	20%
<b>TOTAL</b>	<b>1100</b>	<b>100,00</b>	<b>1100</b>	<b>100,00</b>

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 311048
POT	existent	0,00%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	1.2

## 2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

### Utilizări principale permise :

Corpuri de constructii pentru locuire (individuala), cu regim de înălțime maxim P+2E.

### Utilizari complementare permise :

- acces stradal , modernizare drumuri existente de exploatare, parcaje, platforme betonate
- spatii plantate, sport, agrement
- echipare edilitară

### Utilizari interzise :

- dotari industriale
- piața agroalimentară;



- unități de producție industrială;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

**Utilizări complementare interzise :**

nu este cazul.

**Utilizări permise cu condiții :**

Respectarea funcțiunii UTR nr.54 conform PUG

**Interdicții temporare de construire:**

nu este cazul.

**Interdicții definitive (permanente) de construire:**

- Nu este cazul.

### **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

#### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

**Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

**Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă cu toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

#### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

**Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

**Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

**Asigurarea echipării edilitare**

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, ,racord la rețeaua electrică, realizarea unei canalizări care se deversează în bazinul vidanjabil propus).

**Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Funcțiunea propusă este în acord cu cvartalul de locuințe delimitat.

**Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim 40%.

CUT maxim 1.2

Parcela va avea definiții proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 311048
POT	existent	0,00%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	1.2

### Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

### Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

#### Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

#### Amplasarea față de drumuri publice

Nu este cazul.

#### Amplasarea față de aliniament

Clădirea va fi retrasă față de limita de vest cu o distanță de 5,00 m.

#### Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face cu respectarea unor retrageri de minim 3,00 m, conform planșei de reglementări urbanistice.

### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

#### Accese carosabile

Asigurarea accesului carosabil al incintei cu propuneri la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Accesul în incintă se va face din strada Agricultorilor. Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să fie păstrat liber în permanență.

Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

#### Accese pietonale

În incintă cu propuneri vor fi asigurate și accese pietonale.

### Reguli cu privire la echiparea edilitară:

#### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

#### Realizarea de rețele edilitare

Incinta cu propuneri va dispune de toate rețelele edilitare necesare bunei funcționări.

#### Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare se află în proprietatea publică a statului. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă/ energie electrică se va face de către agenți economici agrementati de furnizorii de utilități, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare -



furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia.

## **Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:**

### **Parcelarea**

Nu este cazul.

### **Înălțimea constructiilor**

Numărul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinația locuire: maxim P+2E

Se recomanda amplasarea garajului catre frontul stradal, in timp ce spre latura posterioara se recomanda a fi amplasate corpurile efective de locuit.

Înălțimea maximă admisă la cornișă se normeaza la 10,00m, iar la coamă până la maxim 12,00m.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, respectand caracterul zonei.

## **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejuriri:**

### **Parcaje**

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare.

### **Spatii verzi si plantate** ( minim 20% din suprafata terenului)

Se propun mai multe tipuri de spatii verzi si plantate :

-perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetatie cu rol de protectie vizuala, fonica si de purificare a aerului.

-in incinta se propun a se realiza spatii verzi amenajate care sa imbunatateasca calitatea vietii si aspectul arhitectural si urbanistic al zonei.

### **Împrejuriri**

Se recomanda imprejmuire cu plasa metalica bordurata care poate avea inglobat gard viu cu rol de protectie vizuala, fonica si purificare a aerului.

## **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică si funcțională, ținând cont de limite cadastrale si principalele căi de comunicatie. Astfel s-a identificat o singura UTR, care coincide cu zona de Locuire.

Intocmit,  
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,  
arh. Dorin CRAINIC



STACONS  
proiectare&consultanta

bulevardul Decebal nr. 6  
Arad CP 310133  
telefon: 0257 / 212.065  
fax: 0372 / 895.225

**PLAN DE ACTIUNE**  
"INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U.  
AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA  
PUZ  
proiect nr. : 54/2018

---

# CAPITOLUL III

## PLAN DE ACTIUNE

---

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.

---



ISO  
9.001

[stacons\\_arad@yahoo.com](mailto:stacons_arad@yahoo.com)  
[www.stacons.ro](http://www.stacons.ro)

J02/144/1997 CUI: RO 9330282





## 01. Date de recunoastere:

<b>Denumire lucrare</b>	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA
<b>Amplasament</b>	jud. ARAD, mun. ARAD, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048
Arad	
<b>Beneficiari</b>	IRINEI EUGEN - FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA
<b>Proiectant general</b>	S.C. STACONS S.R.L.
<b>Proiectanti de specialitate</b>	arh.Crainic Dorin
<b>Numar proiect</b>	54 / 2018
<b>Data elaborarii</b>	martie 2019

## 02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.:

- a. Dupa aprobarea in Consiliul Local al Municipiului Arad a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificatele de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: iulie-septembrie 2020.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- organizarea retelei stradale, extinderea circulatiilor – carosabil si pietonal, legatura cu drumurile din zona (*costuri suportate de beneficiar din fonduri private*)
- organizarea arhitectural-urbanistica, functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona

se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

- Astfel, se doreste realizarea unei constructii cu functiunea de locuire.  
(*costuri suportate de beneficiar din fonduri private*)

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, dar este situat totodata departe de aglomeratia urbana. Existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari, faciliteaza realizarea investitiei

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei, amenajari complementare zonei cu caracter de locuinta.

- b. Obtinere Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat :ianuarie– 2021.
- c. Incepere lucrari conform Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: martie 2021.
- d. Incheiere lucrari conform Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: martie 2022.
- e. Receptie lucrari necesare investitiei in intabulare in Cartea Funciara, estimat: aprilie 2022.

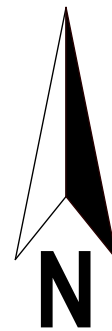
Intocmit,  
arh. Golban Nicoleta

Sef proiect,  
arh. Crainic Dorin

# P.U.Z.

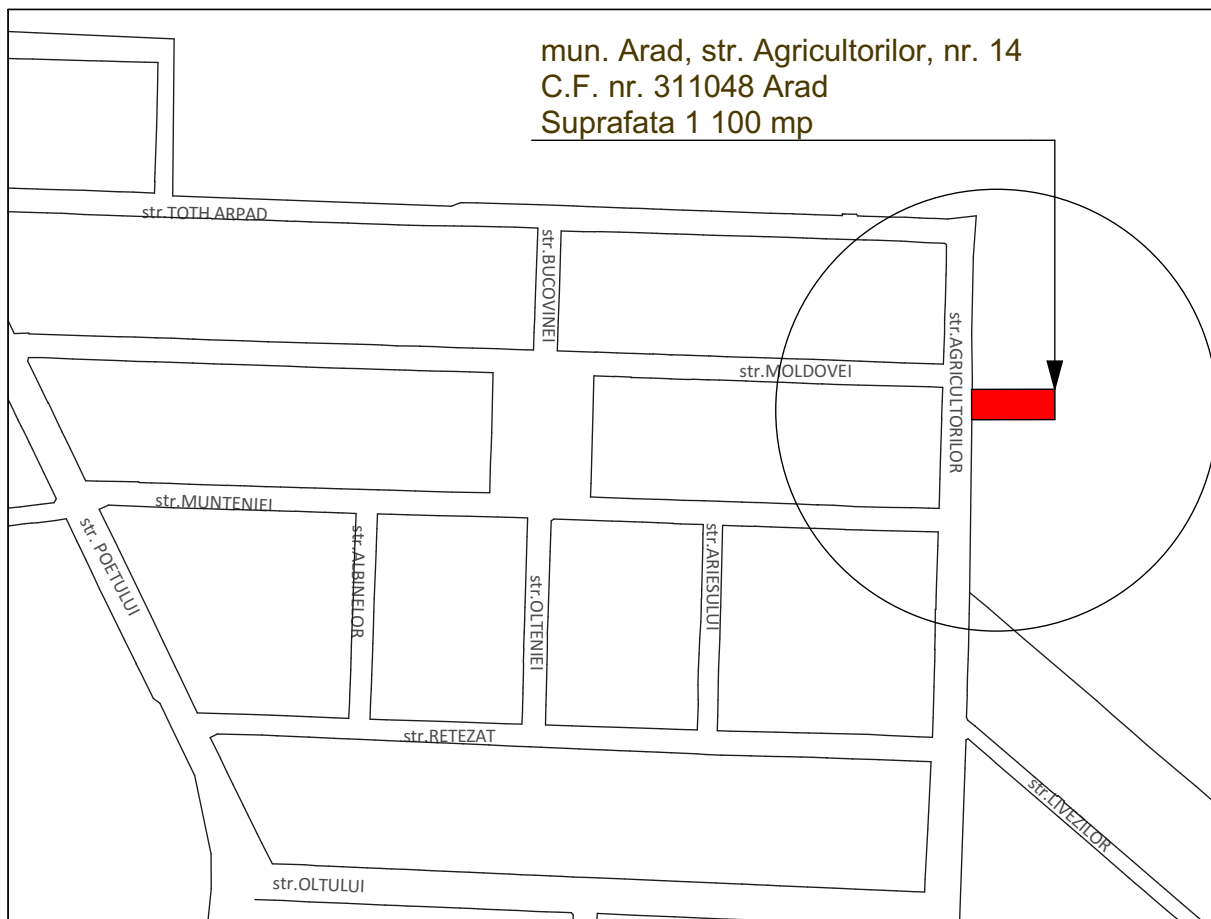
## CONSTRUIRE LOCUINTA



jud. ARAD, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad



### PLAN DE INCADRARE

scara 1:5 000

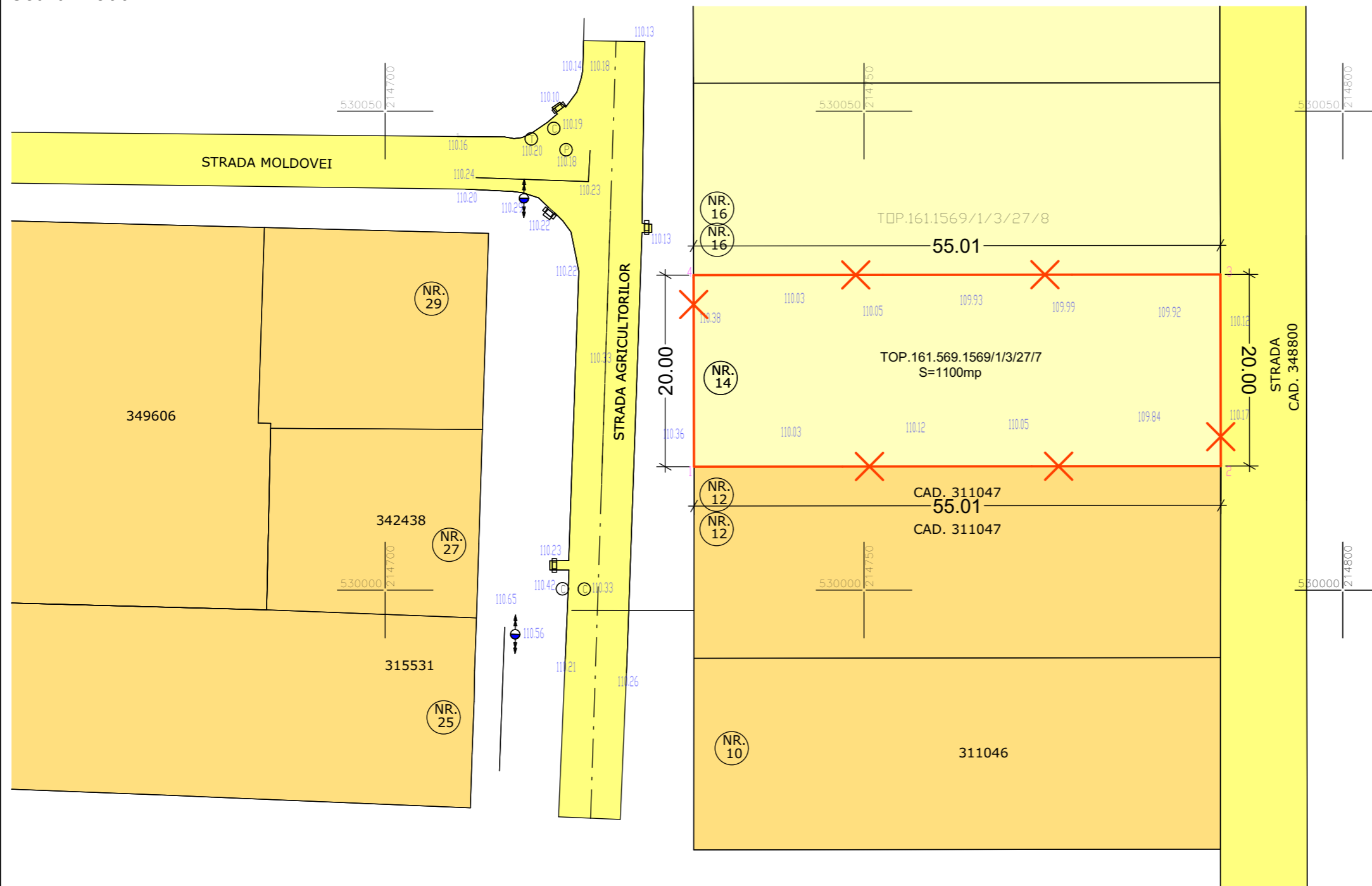


 <b>STACONS</b> proiectare & consultanta <small>Bulevardul Decembriei, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257212065 fax: 0257212069 stacons_arad@yahoo.com www.stacons.ro</small>		 <small>InterConformity International Certified Company</small>		ISO 9001 : 2015		<b>Beneficiar:</b> IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA		Nr. proiect: 54/2018	
<b>SPECIFICATIE</b>		<b>NUME</b>		<b>SEMNATURA</b>		<b>Titlu proiect:</b> INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad		Faza: P.U.Z.	
SEF PROIECT		arh. CRAINIC Dorin				<b>Titlu plansa:</b> INCADRAREA IN ZONA		Plansa nr.: 01	
PROIECTAT		arh. GOLBAN Nicoleta		Scara: 1:1 Format: A4					
DESENAT		arh. GOLBAN Nicoleta		Data: martie 2019					



## SITUATIA EXISTENTA

scara 1:500



## PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Agricultorilor, nr. 14, CF nr. 311048

### LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 1100 mp
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
- CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- STRAZI DE CATEGORIA A IV-A
- 153.95 COTA DE NIVEL
- STALP ELECTRIC BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFONIE
- CAMIN VIZITARE PLUVIAL

### LEGENDA

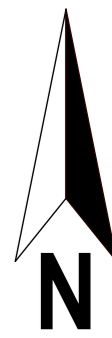
- 153.95 Cota de nivel
- Stalp electric beton
- Camin vizitare canal
- Camin vizitare telefonie
- Camin vizitare pluvial
- Conducta gaz
- Gard metalic

Parcel (TOP.161.569.1569/1/3/27/7)  
A

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530012.8800	214732.2480	55.01
2	530012.9520	214787.2560	20.00
3	530032.9495	214787.2120	55.01
4	530032.8775	214732.2067	20.00

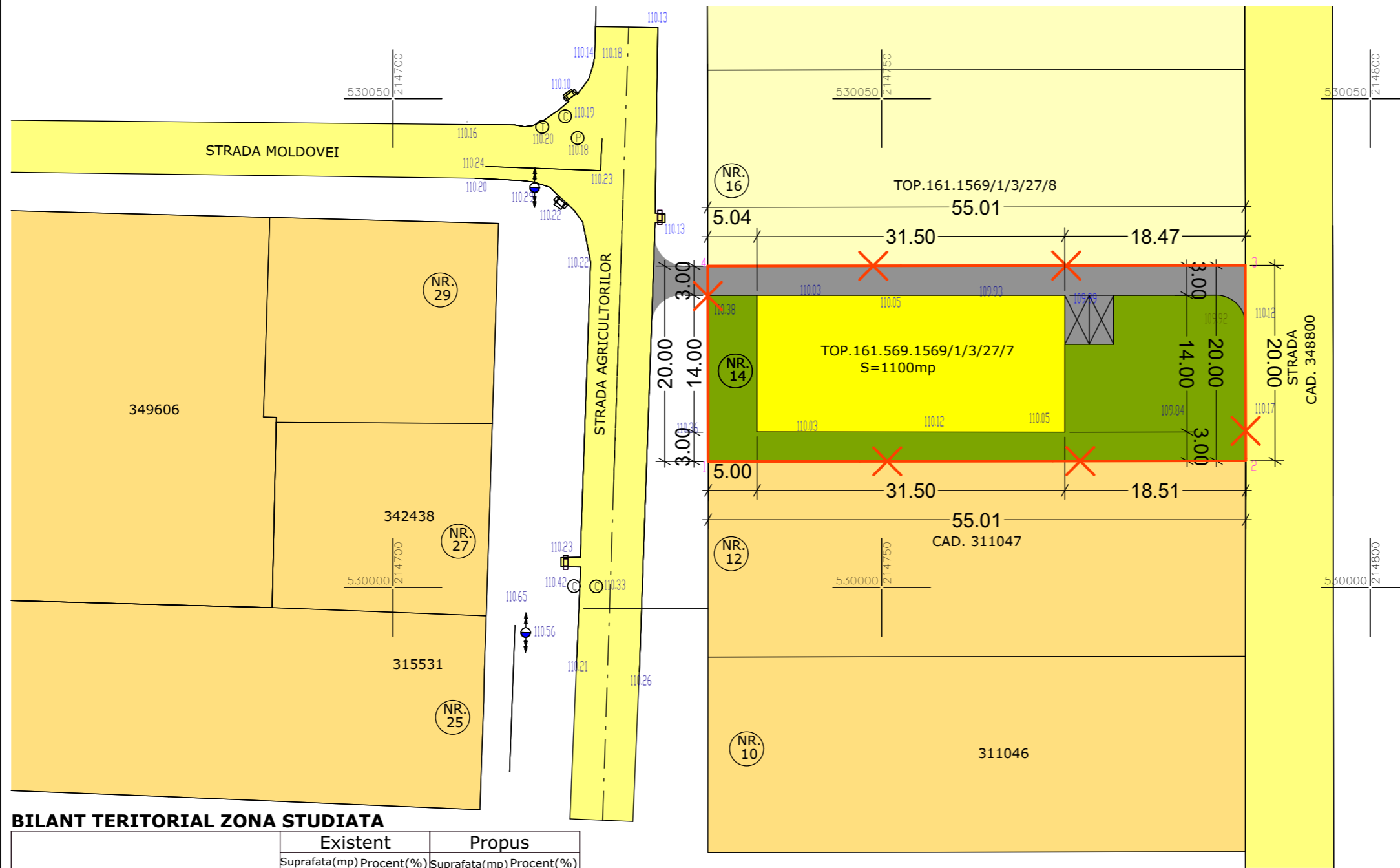
A(TOP.161.569.1569/1/3/27/7)=1100.00mp P=150.01m

<p><b>STACONS</b> proiectare &amp; consultanta</p> <p><small>bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210085 fax: 0257/210089 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small></p>	<p>ISO 9001 : 2015</p>	<p><b>Beneficiar:</b> IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA</p>		Nr. proiect: 54/2018
		<p><b>Titlu proiect:</b> INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad</p>		Faza: P.U.Z.
<p>SPECIFICATIE</p>	<p>NUME</p>	<p>SEMNATURA</p>	<p>Scara:</p>	<p>Format:</p>
<p>SEF PROIECT</p>	<p>arh. CRAINIC Dorin</p>		<p>1:500</p>	<p>A3</p>
<p>PROIECTAT</p>	<p>arh. GOLBAN Nicoleta</p>		<p>Data:</p>	<p><b>Titlu plansa:</b> SITUATIA EXISTENTA</p>
<p>DESENAT</p>	<p>arh. GOLBAN Nicoleta</p>		<p>martie 2019</p>	<p>Plansa nr.: 02</p>



## REGLEMENTARI URBANISTICE

scara 1:500



## PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Agricultorilor, nr. 14, CF nr. 311048

### LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 1100 mp
- ZONA EDIFICABILA PENTRU LOCUINTA, P.O.T. max.=40%
- STRAZI DE CATEGORIA A IV-A
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
- CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- SPATII VERZI SI PLANTATE
- DRUM DE ACCES PROPU, PLATFORME SI PARCARI AFERENTE COTA DE NIVEL
- STALP ELECTRIC BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFONIE
- CAMIN VIZITARE PLUVIAL

### LEGENDA

- Cota de nivel
- Stalp electric beton
- Camin vizitare canal
- Camin vizitare telefonie
- Camin vizitare pluvial
- Conducta gaz
- Gard metalic

### INDICI URBANISTICI PROPU SI:

P.O.T. maxim: 40%  
 C.U.T. maxim: 1,2  
 H max.: 12,00 m  
 Spatii verzi: min. 20%  
 Regim de inaltime: P+2E

### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	4 240	31,92	3 140	23,65
Zona rezidentiala	5 368	40,42	5 928	44,64
Cai de comunicatie si transport rutier	2 320	17,46	2 510	18,90
Spatii verzi	1 352	10,20	1 702	12,81
<b>TOTAL:</b>	<b>13 280</b>	<b>100,00</b>	<b>13 280</b>	<b>100,00</b>

### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

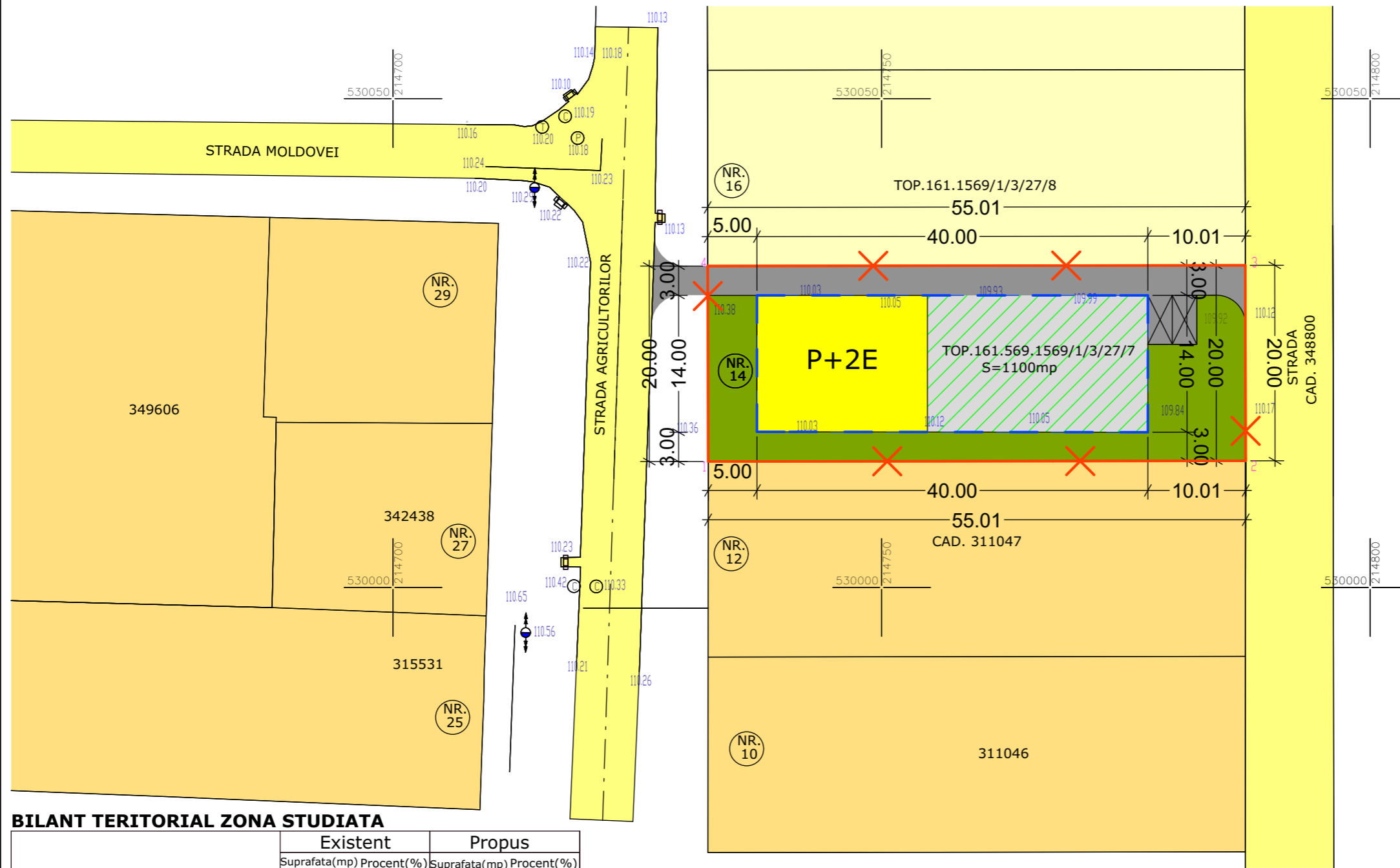
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	1 100	100,00	0	0
Zona locuinta	0	0	440	40,00
Cai de comunicatie	0	0	440	40,00
Spatii verzi	0	0	220	20,00
<b>TOTAL:</b>	<b>1 100</b>	<b>100,00</b>	<b>1 100</b>	<b>100,00</b>

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	530012.8800	214732.2480	55.01
2	530012.9520	214787.2560	20.00
3	530032.9495	214787.2120	55.01
4	530032.8775	214732.2067	20.00
A(TOP.161.569.1569/1/3/27/7)=1100.00mp P=150.01m			

<b>STACONS</b> proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133                  tel: 0257/210985                  fax: 0257/210989                  arad@stacons.ro                  www.stacons.ro</small>	ISO 9001 : 2015	Beneficiar:	IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA	Nr. proiect:	54/2018
		Titlu proiect:	INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad	Faza:	P.U.Z.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara:	Format:	
SEF PROIECT	arh. CRAINIC Dorin		1:500	A3	
PROIECTAT	arh. GOLBAN Nicoleta		Data:		
DESENAT	arh. GOLBAN Nicoleta		martie 2019		
Titlu plansa:			REGLEMENTARI URBANISTICE		
			Plansa nr.: 03		

## MOBILARE URBANA

scara 1:500



### PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Agricultorilor, nr. 14, CF nr. 311048

#### LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 1100 mp
- LOCUINTA PROPUSA , POT max. = 40%
- STRAZI DE CATEGORIA A IV-A
- TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
- CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
- ALEI DE INCINTA SI SPATII VERZI AMENAJATE
- LIMITA CONSTRUIBILA A ZONEI DE LOCUINTA
- SPATII VERZI SI PLANTATE
- DRUM DE ACCES PROPOS, PLATFORME SI PARCARI AFERENTE
- COTA DE NIVEL
- STALP ELECTRIC BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFONIE
- CAMIN VIZITARE PLUVIAL

#### INDICI URBANISTICI PROPUSI:

P.O.T. maxim: 40%  
 C.U.T. maxim: 1,2  
 H max.: 12,00 m  
 Spatii verzi: min. 20%  
 Regim de inaltime: P+2E

#### BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	4 240	31,92	3 140	23,65
Zona rezidentiala	5 368	40,42	5 928	44,64
Cai de comunicatie si transport rutier	2 320	17,46	2 510	18,90
Spatii verzi	1 352	10,20	1 702	12,81
<b>TOTAL:</b>	<b>13 280</b>	<b>100,00</b>	<b>13 280</b>	<b>100,00</b>

#### BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

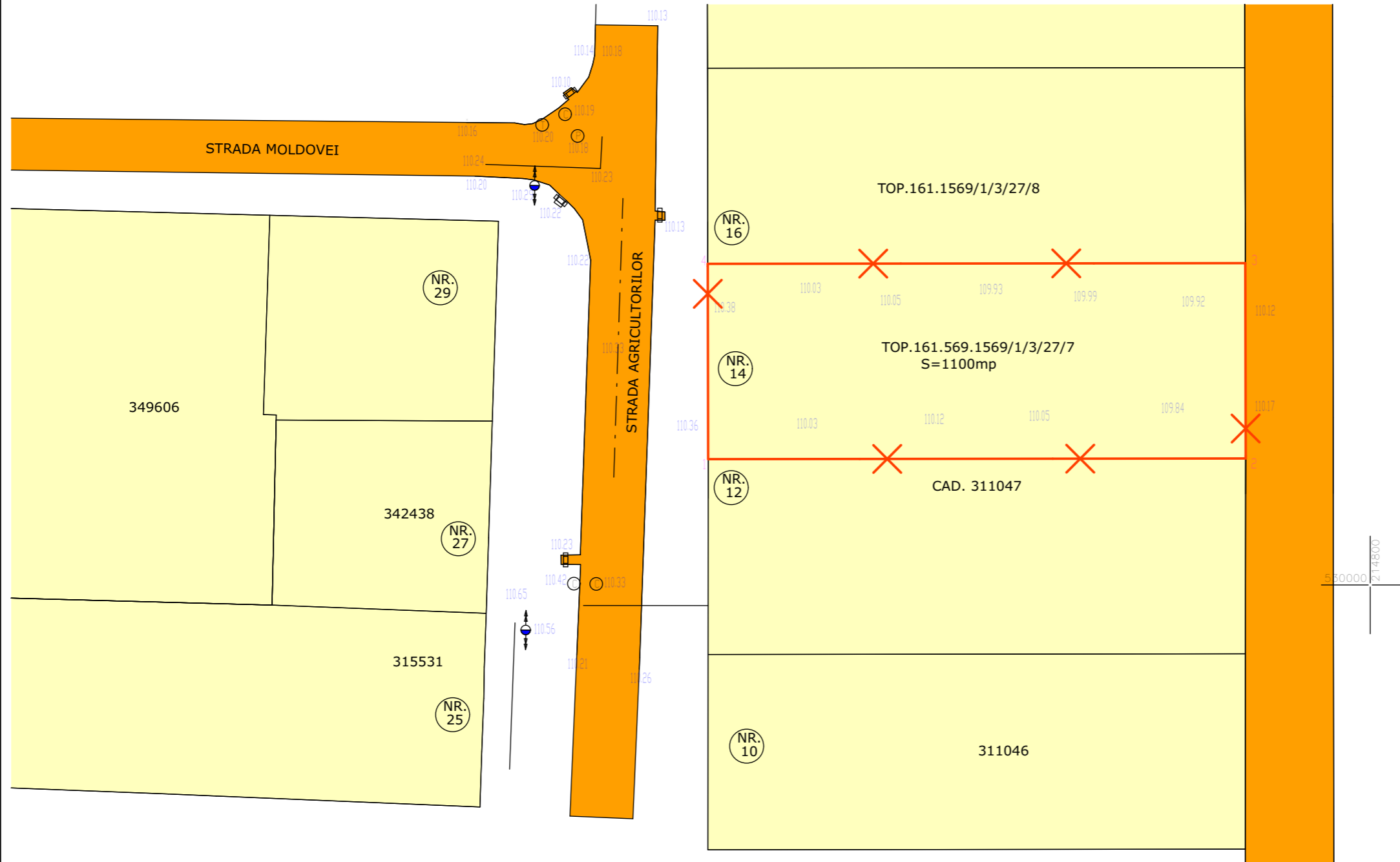
	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren agricol	1 100	100,00	0	0
Zona locuinta	0	0	440	40,00
Cai de comunicatie	0	0	440	40,00
Spatii verzi	0	0	220	20,00
<b>TOTAL:</b>	<b>1 100</b>	<b>100,00</b>	<b>1 100</b>	<b>100,00</b>

<p><b>STACONS</b> proiectare &amp; consultanta</p> <p><small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210985 fax: 0257/210989 stacons_arad@stacons.ro www.stacons.ro</small></p>	<p>ISO 9001 : 2015</p>	Beneficiar:		Nr. proiect:	
		IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA			54/2018
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Format: A3
SEF PROIECT		arh. CRAINIC Dorin			
PROIECTAT		arh. GOLBAN Nicoleta		Data: martie 2019	Titlu plansa: MOBILARE URBANA
DESENAT		arh. GOLBAN Nicoleta			
Titlu proiect:				Faza:	
INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA				P.U.Z.	
jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad				Plansa nr.: 04	



## OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

scara 1:500



### PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Agricultorilor, nr. 14, CF nr. 311048

#### LEGENDA:

- INCINTA CU PROPUNERI 1100 mp
- a) **DOMENIUL PUBLIC**
- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- b) **DOMENIUL PRIVAT**
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- 153.95 COTA DE NIVEL
- STALP ELECTRIC BETON
- CAMIN VIZITARE CANAL
- CAMIN VIZITARE TELEFONIE
- CAMIN VIZITARE PLUVIAL

#### INDICI URBANISTICI PROPUSI:

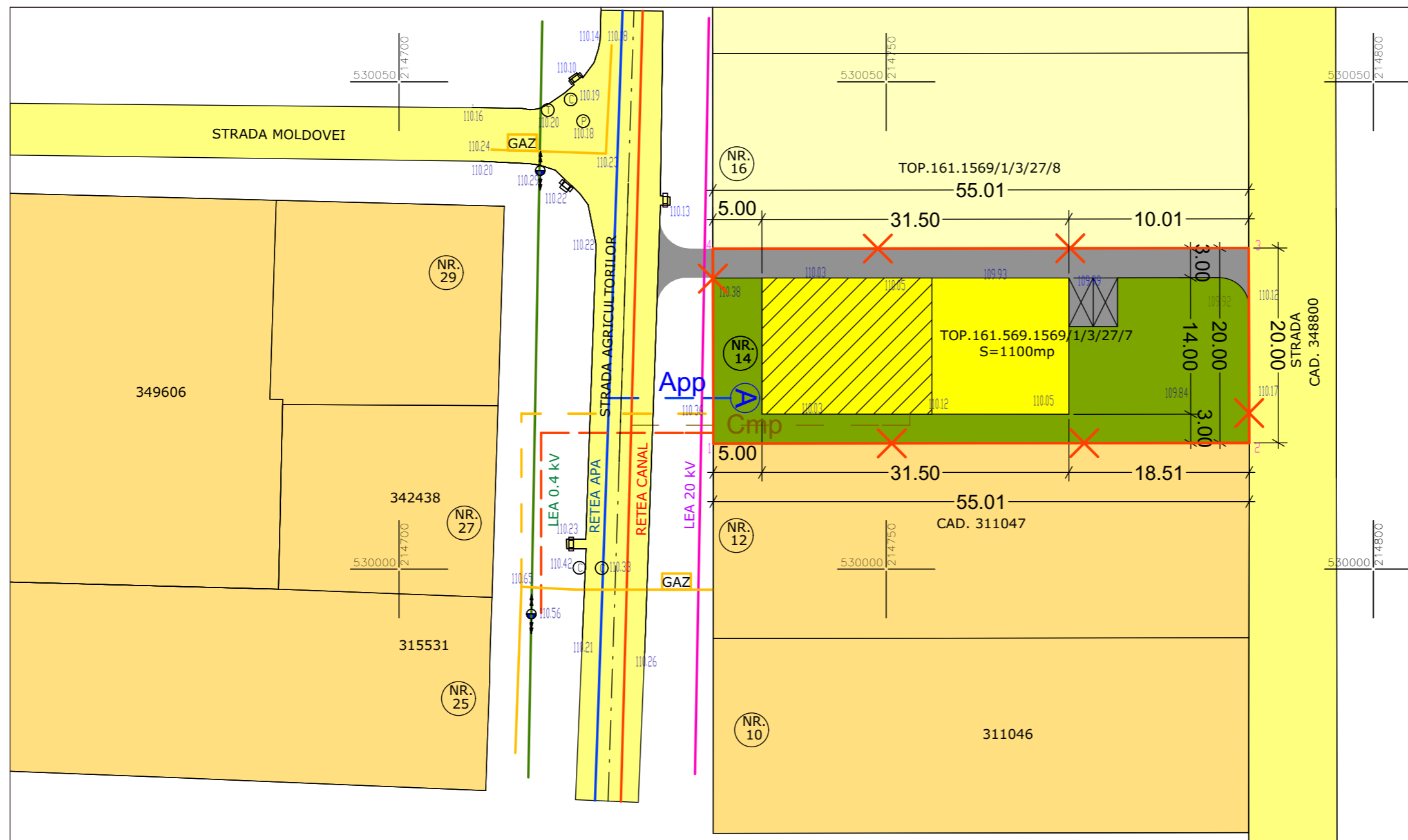
P.O.T. maxim: 40%  
 C.U.T. maxim: 1,2  
 H max.: 12,00 m  
 Spatiu verde: min. 20%  
 Regim de inaltime: P+2E

<b>STACONS</b> proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133                  tel: 0257/210985                  fax: 0257/210989                  stacons_arad@stacons.com                  www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015		<b>Beneficiar:</b>	Nr. proiect: 54/2018
				IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA	
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>	Scara:	Format:	<b>Titlu proiect:</b>
SEF PROIECT	arh. CRAINIC Dorin		1:500	A3	INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad
PROIECTAT	arh.GOLBAN Nicoleta		Data:		<b>Titlu plansa:</b>
DESENAT	arh.GOLBAN Nicoleta		martie 2019		OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
					Faza: P.U.Z.
					Plansa nr.: 05



## REGLEMENTARI EDILITARE

scara 1:500



## PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Agricultorilor, nr. 14, CF nr. 311048

### LEGENDA:

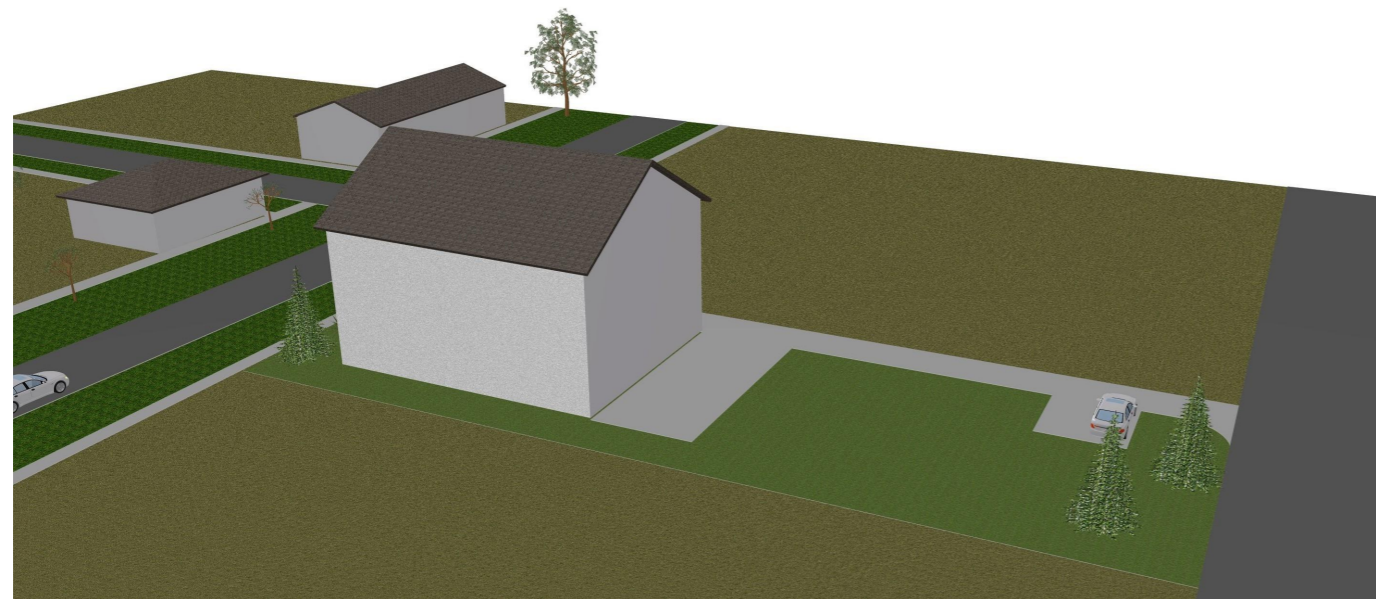
- INCINTA CU PROPUNERI 1100 mp
  - ZONA EDIFICABILA PENTRU LOCUINTA, P.O.T. max.=40%
  - STRAZI DE CATEGORIA A IV-A
  - TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
  - CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN
  - SPATII VERZI SI PLANTATE
  - DRUM DE ACCES PROPUS, PLATFORME SI PARCARI AFERENTE
  - POZITIE ESTIMATIVA A CONSTRUCTIEI PROPUSE
  - LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV PROPUSE\*
  - CAMIN PROPUS APA POTABILA
  - CONDUCTA APA POTABILA PROPUS\*
  - CONDUCTA CANAL MENAJER PROPUS\*
  - CONDUCTA GAZ PROPUS\*
- \* POZITIA EXACTA A RETELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILII LA FAZA DTAC
- 153.95 COTA DE NIVEL
  - STALP ELECTRIC BETON
  - CAMIN VIZITARE CANAL
  - CAMIN VIZITARE TELEFONIE
  - CAMIN VIZITARE PLUVIAL



<b>STACONS</b> proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133          tel: 0257/210985          fax: 0257/210989          stacons_arad@stacons.com          www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015		<b>Beneficiar:</b> IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA	Nr. proiect: 54/2018
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		NUME arh. CRAINIC Dorin arh. GOLBAN Nicoleta arh. GOLBAN Nicoleta		SEMNATURA    	
Scara: 1:500		Format: A3		<b>Titlu proiect:</b> INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad	
Data: martie 2019		<b>Titlu plansa:</b> REGLEMENTARI EDILITARE		Faza: P.U.Z.  Plansa nr.: 06	

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

jud. ARAD, loc. ARAD, C.F. nr. 311048

## PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA:



 <b>STACONS</b> proiectare & consultanta <small>bulevardul Decebal, nr. 6 Arad CP 310133          tel: 0257/210985          fax: 0257/210989          stacons_arad@stacons.com          www.stacons.ro</small>		 ISO 9001 : 2015		<b>Beneficiar:</b> IRINEI EUGEN-FLORIN si IRINEI DIANA-TEODORA		Nr. proiect: 54/2018				
<b>SPECIFICATIE</b> SEF PROIECT		<b>NUME</b> arh. CRAINIC Dorin		<b>SEMNAURA</b>		Scara:	Format: A3	<b>Titlu proiect:</b> INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud. Arad, mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 14, C.F. nr. 311048 Arad		Faza: P.U.Z.
<b>PROIECTAT</b>		arh.GOLBAN Nicoleta		<b>Data:</b> martie 2019		<b>Titlu plansa:</b> PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE		Plansa nr.: 07		
<b>DESENAT</b>		arh.GOLBAN Nicoleta								