

## MEMORIU DE PREZENTARE

- Piese scrise-

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

<b>Denumirea proiectului:</b>	PUZ – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE
<b>Proiect nr. / data:</b>	04/2017
<b>Faza:</b>	PUZ – plan urbanistic Zona
<b>Amplasament:</b>	Extravilan Arad, jud. ARAD
<b>Beneficiar:</b>	Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
<b>Proiectant general:</b>	S.C OBLIQUE S.R.L
<b>Sef de proiect:</b>	Arh. Dinulescu Nicoleta
<b>Proiectant:</b>	Arh. Dinulescu Sergiu
<b>Clasa de importantă:</b>	III
<b>Zona seismică conf. P100-1/2013:</b>	Zona seismică cu $ag=0,20g$ ; $Tc=0,7$ sec.

#### 1.2 Obiectul Planului Urbanistic Zonal:

##### a) Solicitari ale temei program:

Obiectul lucrarii constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal in vedrea Amenajarii unei zone destinata construirii de locuinte individuale. Terenul ce urmeaza a fi reglementat in cadrul PUZ este situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea vestica a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22 are o suprafata totala de 20.177 mp, identificat prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 334622 – avand suprafata de 10.000mp si 334620 – avand suprafata de 10.177mp. Lucrea se elaboreaza pe baza comenzii beneficiarului nostru, Oana Alexandru Octavian, nr.04/2017 inregistrata la SC OBLIQUE SRL.

Documentatia PUZ se va intocmi cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art. 32, alin. 1, lit.C, Legii nr. 50/91 rep., HGR nr. 525/96, Ghidul privind metodologia de eleborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010-2000, precum și în baza Certificatului de Urbanism nr. 1495 din 21.07.2017, emis de Primăria Municipiului Arad.

Planul urbanistic zonal (PUZ) si Regulamentul local de urbanism (RLU) aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei. Schimbarea de tema – program la un PUZ aprobat conduce la necesitatea actualizarii si reavizarii documentatiei.

##### b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata:

Amplasamentul in cauza se afla situat in extravilanul Municipiului Arad, in partea de vest a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22. Destinatia de folosinta actuala este cea de terenuri arabile in extravilan, suprafata totala a celor 2 loturi fiind de 20.177 mp.

### 1.3 Surse de documentare:

- a) Baza documentara:  
 Planul urbanistic general al municipiului Arad – SC Proiect Arad SA  
 Legea 50/1991  
 GM 010-2000  
 Legea 350/2001 – cu toate modificarile ulterioare  
 HG 525/96  
 Codul Civil
- b) Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitant cu PUZ:  
 Ridicare topografica  
 Studiu geotehnic

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

### 2.1 Evolutia zonei:

Terenul in cauza este situat in extravilanul Municipiului Arad, se invecineaza in partea estica cu str. Dimitrie Tichindeal, in cea vestica cu un canal de desecare Cn 1515, iar in partea de nord si de sud cu terenuri agricole, si este adiacent UTR nr 22. Functiunea principala solicitata de investitor este cea de - Zona locuinte individuale.

### 2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul luat in studiu apartine beneficiarilor nostrii – Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica -- proprietari ai terenurilor in cauza cu suprafata totala de 20.177 mp, identificate prin urmatoarele extrase de carte funciara: CF nr. 334622 – avand suprafata de 10.000mp si 334620 – avand suprafata de 10.177mp, cele 2 loturi fiind situate in extravilanul Municipiului Arad. Pe terenul in cauza, din punct de vedere al regimului juridic si al modului actual de folosinta, beneficiarii intentioneaza sa dezvolte, in cadrul actualului PUZ, o ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE.

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic si este grevat de o linie electrica aeriana existenta (LEA 110kV) si o linie electrica subterana (LES 20kV), paralela cu strada Dimitrie Tichindeal, la o distanta de 8,70m fata de coltul postului de transformare (conform aviz OMV Petrom SA). De asemenea pe teren intre postul de transformare si str. Dimitrie Tichindeal, se mai gasesc inca 5 linii electrice LEA/LES 20kV. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

Terenul in cauza este situat in partea vestica a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22, se invecineaza in partea estica cu str. Dimitrie Tichindeal, in cea vestica cu un canal de desecare Cn 1515, iar in partea de nord si de sud cu terenuri agricole.

### 2.3 Elementele cadrului natural:

Elemente majore ale cadrului natural care ar putea influenta modul de organizare urbanistica a sit-ului in cauza nu exista, terenul fiind perfect plat. In momentul de fata terenul in cauza este grevat de o linie electrica aeriana de inalta tensiune existenta (LEA 110kV) apartinand E-distributie Banat si o linie electrica subterana (LES 20kV), apartinand OMV Petrom, paralela cu strada Dimitrie Tichindeal, la o distanta de 8,70m fata de coltul postului de transformare (conform aviz OMV Petrom SA). De asemenea pe teren intre postul de transformare si str. Dimitrie Tichindeal, se mai gasesc inca 5 linii electrice LEA/LES 20kV.

### 2.4 Circulatia:

Accesul in incinta se va realiza din str. D. Tichindeal prin intermediul unei strazi nou create de categoria a IV-a cu latimea carosabila de 6m, avand pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incinta la str. D Tichindeal. Paralel cu str. D. Tichindeal s-a mai propus realizarea unei strazi tot de categoria a IV-a, la o distanta de 300m masurata din axul str. D Tichindeal pana in axul strazii propuse, ce va facilita pe viitor circulatia intre parcelele din zona.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice: O.G. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare, precum si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

### 2.5 Ocuparea terenurilor:

In momentul de fata terenul in cauza are destinatia de teren arabil in extravilan nereglementat urbanistic si este grevat de o linie electrica de inalta tensiune existenta. In cadrul PUZ se vor respecta distantele de protectie impuse de catre detinatorii de utilitati ce vor fi specificate in avizele de specialitate.

### 2.6 Echipare edilitara:

Constructiile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa rece, canalizare si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

### 2.7 Probleme de mediu:

Putem spune ca probleme de mediu nu exista in zona studiata. Conform HGR525/96, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul in cauza s-a propus realizarea unui numar de 25 de loturi destinate construirii de locuine individuale. Aproximand un numar de 4 persoane/locuinta rezulta ca suprafata de zona verde de incinta necesara este de 200mp ( $4 \times 25 \times 2 = 200$ ), suprafata propusa in cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot in parte se vor amenaja zone verzi conform legislatiei in vigoare.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

Principala functiune propusa pentru sit-ul in cauza este cea de ZONA LOCUNTE INDIVIDUALE. Se propune realizarea unui numar de 25 loturi cu suprafate cuprinse intre 423 – 2.687mp pe care se vor amplasa constructii specifice functiunii propuse cu un regim maxim de inaltime D+ P+1E+M, avand inaltimea maxima la coama de 12m. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 20.177 mp.

Zona ce urmeaza a fi studiata prin PUZ se afla in extravilan, in partea de vestica a cartierului Bujac, adiacent UTR nr.22.

Accesul in incinta se va realiza din str. D Tichindeal prin intermediul unei strazi nou create de categoria a IV-a cu latimea carosabila de 6m, avand pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incinta la str. D Tichindeal. Paralel cu str. D. Tichindeal s-a mai propus realizarea unei strazi tot de categoria a IV-a, la o distanta de 300m masurata din axul str. D Tichindeal pana in axul strazii propuse, ce va facilita pe viitor circulatia intre parcelele din zona.

Sistemul rutier utilizat va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi: imbracaminte asfaltica din doua straturi cu fundatie de balast stabilizat si balast. Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil (minim 2.50%) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

Drumurile de incinta se vor realiza astfel incat sa permita accesul in interiorul fiecarei parcele propuse. Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul incintei, numarul locurilor de parcare stabilindu-se in conformitate cu prevederile HGR525/96.

Nu se vor realiza dotari de interes public.

Conform HGR525/96, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul in cauza s-a propus realizarea unui numar de 25 de loturi destinate construirii de locuine individuale. Aproximand un numar de 4 persoane/locuinta rezulta ca suprafata de zona verde de incinta necesara este de 200mp ( $4 \times 25 \times 2 = 200$ ), suprafata propusa in cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot in parte se vor amenaja zone verzi conform legislatiei in vigoare.

Constructiile se vor amplasa astfel incat sa respecte conditiile si distantele minime prevazute de legislatia in vigoare si de Codul Civil. Se vor respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu prevazute de legislatia in vigoare. Retragerile fata de limitele de proprietate vor fi stabilite astfel incat sa fie asigurat potentialul de dezvoltare pentru zonele invecinate.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor realiza in interiorul loturilor, fara afectarea domeniului public.

Constructiile propuse urmeaza sa se racordeze la utilitatile existente in zona (apa rece, canalizare si curent electric), prin extinderea retelelor de alimentare acolo unde este cazul.

Realizarea acceselor, drumurilor si extinderea utilitatilor se va realiza prin grija si pe cheltuiala initiatorilor PUZ.

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu s-au efectuat studii de fundamentare anterioare care sa enunte in vreun fel reguli legate de reglementari urbanistice.

### 3.2 Prevederi ale PUG:

Terenul in cauza se afla in extravilanul Municipiului Arad, ca atare nu a fost studiat in cadrul PUG.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural:

In urma studiului geotehnic efectuat in zona de catre SC Atelier A SRL s-au constatat urmatoarele:

- stratificatia terenului: umplutura cu grosime de 80cm, complex argilos prafos nisipos cafeniu galbui plastic consistent cu o grosime de -3,60m
- apa subterana a fost interceptata la adancimea de -3,50m si se prevede un regim maxim ascensional pana la adancimea de -2,80m fata de nivelul terenului (CTN)
- zona seismica "D",  $ag=0.20$ ,  $Tc=0.7sec$ , grad 6

adancimea de inghet 0.80m

### 3.4 Modernizarea circulatiei:

Accesul in incinta se va realiza din str. D Tichindeal prin intermediul unei strazi nou create de categoria a IV-a cu latimea carosabila de 6m, avand pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incinta la str. D Tichindeal. Paralel cu str. D. Tichindeal s-a mai propus realizarea unei strazi tot de categoria a IV-a, la o distanta de 300m masurata din axul str. D Tichindeal pana in axul strazii propuse, ce va facilita pe viitor circulatia intre parcelele din zona.

#### a) Drumul de incinta:

Se doreste crearea unei artere rutiere moderne care sa asigure accesele carosabile la toate loturile proiectate. In vederea acestui lucru se vor amenaja urmatoarele tipuri de lucrari: accese carosabile, trotuare, zone verzi adiacente cailor de rulare, rigole dalate.

Circulatia rutiera este constituita din stradzi de categoria a IV-a cu latime de 6m (dublu sens). Sistemul rutier utilizat de accesul carosabil va fi alcatuit ca o structura de tip elastic din urmatoarele straturi:

- imbracaminte asfaltica din doua straturi
- fundatie de balast stabilizat si balast

Grosimea straturilor rutiere se va stabili in urma dimensionarii sistemului rutier, avandu-se in vedere datele studiului geotehnic, precum si traficul preconizat a fi atras la obiectivele proiectate. Pantele transversale si longitudinale proiectate pe carosabil ( minim 2.50% ) conduc apele de suprafata spre gurile de scurgere practicate pe platformele rutiere.

#### b) Parcajele:

In zona studiata nu este necesara delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, gararea si parcare realizandu-se in interiorul fiecarei proprietati, fara a se afecta domeniul public.

#### c) Trotuarele:

Accesul pietonal se va asigura prin proiectarea de trotuare cu o latime de 1.50m. Imbracaminta de trotuare va fi alcatuita in principiu din pavele asezate pe pat de nisip, incadrarea trotuarelor se va face cu borduri mici prefabricate de 10x15cm, iar panta transversala va fi de 2%.

#### d) Zonele verzi amenajate:

Conform HGR525/96, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul in cauza s-a propus realizarea unui numar de 25 de loturi destinate construirii de locuine individuale. Aproximand un numar de 4 persoane/locuinta rezulta ca suprafata de zona verde de incinta necesara este de 200mp ( $4 \times 25 \times 2 = 200$ ), suprafata propusa in cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot in parte se vor amenaja zone verzi conform legislatiei in vigoare.

### 3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

#### a) Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata:

Principala functiune ce se propune pentru sit-ul in cauza este cea de zona destinata construirii de locuinte individuale. Se propune realizarea unui numar de 25 loturi cu suprafate cuprinse intre 423 – 2.687mp pe care se vor amplasa constructii specifice functiunii propuse cu un regim maxim de inaltime D+ P+1E+M, avand inaltimea maxima la coama de 12m. Suprafata totala a terenului ce urmeaza a fi reglementata este de 20.177 mp.

<b>BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI</b>				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte propuse / loturi			5.195,00	25,74
Circulatii semicarosabile propuse / loturi			2.703,00	13,40
Zone verzi amenajate propuse / loturi			6.802,00	33,71
Circulatii carosabile propuse / incinta			3.788,30	18,78
Circulatii pietonale propuse / incinta			1.052,00	5,21
Zone verzi amenajate propuse / incinta			636,70	3,16
Teren arabil in extravilan	20.177,00	100,00		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20.177,00</b>	<b>100,00</b>	<b>20.177,00</b>	<b>100,00</b>

**b) Relationari intre functiuni:**

Deoarece terenul in cauza se afla amplasat adiacent str. D Tichindeal, ceea ce determina un acces facil, in rest invecinandu-se la vest cu un canal de desecare Cn 1515, iar la sud si nord doar cu terenuri agricole, este adiacent UTR nr. 22, consideram ca prin propunerile urbanistice din cadrul actualului PUZ respecta specificul zonei.

**c) Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:**

In momentul de fata terenul in cauza este liber de constructii.

**d) Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate:**

Functiunea propusa nu necesita asigurarea de servicii externe zonei.

**e) Asigurarea cu spatii verzi:**

Conform HGR525/96, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate minim 2mp/locuitor. Pe terenul in cauza s-a propus realizarea unui numar de 25 de loturi destinate construirii de locuine individuale. Aproximand un numar de 4 persoane/locuinta rezulta ca suprafata de zona verde de incinta necesara este de 200mp ( $4 \times 25 \times 2 = 200$ ), suprafata propusa in cadrul PUZ fiind de 636,70mp. Pe fiecare lot in parte se vor amenaja zone verzi conform legislatiei in vigoare.

**f) Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele invecinate:**

Nu putem spune ca zona studiata se afla intr-o zona de risc major din punct de vedere al elementelor naturale aflate in zona.

**g) Distante fata de zone protejate:**

In conformitate cu NTE 003/04/2000, care stabileste limitele zonei de protectie privind culoarul de trecere pentru functionarea LEA 110kV si LES 20kV, nu se vor amplasa constructii de nici un fel in acest perimetru.

**h) Principalele disfunctionalitati:**

Principalele disfunctionalitati sunt acelea ca terenul in cauza este traversat de o linie electrica de inalta tensiune LEA 110kV si o linie electrica subterana LES 20kV, paralela cu strada Dimitrie Tichindeal, la o distanta de 8,70m fata de coltul postului de transformare (conform aviz OMV Petrom SA). De asemenea pe teren intre postul de transformare si str. Dimitrie Tichindeal, se mai gasesc inca 5 linii electrice LEA/LES 20kV.

**l) Indici urbanistici propusi:**

Regimul de inaltime maxim propus va fi de D+P+1E+M (  $H_{\text{maxim}} = 12\text{m}$  )

**POT**<sub>minim</sub>=0,00%  
**CUT**<sub>minim</sub>=0,00

**POT**<sub>maxim</sub>=40,00%  
**CUT**<sub>maxim</sub>=1,20

### 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

#### a) Alimentarea cu apa:

Construcțiile se vor racorda la rețeaua de distribuție a apei potabile, situate la limita estică a terenului pe str. D Tichindeal, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza 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.

Pentru conductele de aducțiune/distribuție se vor utiliza materiale avizate conform OMS nr. 275/2012 privind aprobarea Procedurii de Reglementare Sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice, amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă.

Pe conductele de distribuție propuse se vor prevedea hidranți de incendiu conform Normativ NP133-2013 – “Normativ privind proiectarea execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților”, prin piese de legătură aferente, precum și construcțiile anexe necesare bunei funcționări și exploatarei a acestora.

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise solicitate prin Certificatul de urbanism (CU)

Montarea hidranților exteriori se face cu elementele de legătură de preferință termosudabile din teurile montate, stut de lungimi diferite, cot cu talpa, corp hidrant, conform stasurilor și normativelor în vigoare, în amplasamentele prevăzute în planșa – 04A -Reglementări edilitare. Normativul de pază pentru stingerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu.

#### b) Canalizare: - menajeră, pluvială

Apele uzate menajere rezultate de la fiecare lot, vor fi dirijate printr-o rețea de canalizare de incintă ce se va racorda la rețeaua de canalizare existentă, prin extinderea acesteia pe cheltuiala beneficiarului. Rețelele edilitare se vor realiza 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.

Preluarea apelor pluviale aferente terenului studiat, se va face prin jgeaburi și burlane racordate la rețeaua de canalizare pluvială existentă, ce se va extinde pe cheltuiala beneficiarului.

Toate rețelele se vor poza la adâncimea minimă de îngheț – 0,8m, pe un pat de nisip de 15cm grosime, apoi umplerea santului cu pământ până deasupra generatoarei superioare a conductei, cota de la care se va continua cu straturi succesive de max 30cm, bine compactate. În zona carosabilă, partea superioară a santului se va umple cu balast 50cm, macadam, după care se vor reface straturile componente ale căii de rulare.

#### c) Telecomunicații:

Este necesară extinderea rețelei existente în zona în vederea asigurării necesarului de posturi telefonice pentru locuințele ce urmează să se construiască. Distribuția către noul abonat va fi realizată aerian, pe stâlpi comuni cu stâlpii de beton ai rețelelor electrice, în principal, rețelele vor urmări căile de acces (străzi, alei, etc) astfel încât echipamentele de conexiuni să fie amplasate pe domeniul public.

#### d) Alimentare cu energie electrică:

Noii consumatori se vor racorda la rețeaua electrică existentă în zona, situată la limita estică a terenului – str. D Tichindeal. Bransamentul se va realiza aerian, pe stâlpi de beton în lungul căii de circulație, și va fi prevăzut un bloc de măsură și protecție corespunzător puterii din cererea de bransament.

Se vor respecta distanțele de siguranță specificate în urma obținerii avizului de amplasament eliberat de SC Enel Distribuție Banat SA. Pentru instalațiile electrice proiectate stabilirea soluțiilor se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

#### e) Alimentare cu gaze naturale:

În zona nu există rețeaua de distribuție a gazelor naturale – conf. aviz Delgaz Grid S.A. nr. 752/31.10.2017.

#### f) Alimentarea cu energie termică:

În zona nu există rețea de termoficare. Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unor centrale termice proprii cu combustibil solid sau pe curent electric.

Pentru instalația de căldură, proiectarea și stabilirea soluțiilor, se va face cu respectarea prevederilor legilor și normativelor în vigoare.

**g) Gospodarire comunala:**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv în pubele din PVC și vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localității. Beneficiarul va fi obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, ușor de întreținut și curățat.

**3.7 Protecția mediului:**

**a) Diminuarea surselor de poluare:**

Impactul activității propuse asupra mediului este redus, încadrându-se în normele tehnice emise de către Ministerul Mediului, precum și în limitele prevăzute în cadrul actelor normative incidente acestui domeniu.

**b) Depozitarea controlată a deșeurilor:**

Deseurile rezultate în urma lucrărilor de construcție vor fi transportate de către proprietar, pe cheltuielă proprie, în zonele special amenajate ale localității, pentru depozitarea acestui fel de deșeurii; nu se vor depozita nici măcar temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către proprietar în pubele amplasate în interiorul parcelei, beneficiarul fiind obligat să încheie un contract de prestări servicii cu societatea de salubritate.

**c) Refacerea peisajistica:**

Tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi se va coordona cu ansamblul zonei și respectiv cu indiciile de zonă verde specificați și detaliați în regulamentul de urbanism. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat și agreat de viitorii utilizatori la nivelul zonei.

**d) Eliminarea disfuncționalităților:**

Nu este cazul.

**3.9 Obiective de utilitate publică:**

Zona nu adăpostește decât funcțiuni de interes local. Caracteristicile funcțiilor propuse se vor putea definitiva numai după întocmirea proiectelor de execuție, obținerea avizelor și a autorizațiilor de construcție necesare. Ritmul, maniera și amploarea acestor prevederi se mulează evident pe permisibilitățile legale și dublate de posibilitățile financiare ale investitorilor.

**4. CONCLUZII:**

Prin realizarea obiectivului propus se mobilează partea de nord-vest a extravilanului Municipiului Arad, se creează noi locuri de muncă și se îmbogățește fondul construit al localității cu construcții realizate din materiale durabile, de bună calitate.

În urma elaborării și aprobării prezentului PUZ, se va trece la obținerea autorizațiilor în vederea construirii obiectivelor propriuzise, ca mai apoi să se treacă la realizarea efectivă a clădirilor și dotărilor aferente zonei de industrie nepoluantă, depozitare și servicii.

Realizarea propunerilor preconizate pentru prezentul Plan Urbanistic Zonal se încadrează în categoria lucrărilor de reabilitare și valorificare din punct de vedere ecologic a unui teren viran și subutilizat în momentul de față, și contribuie la dezvoltarea durabilă a Municipiului Arad.

Întocmit,  
Arh. Dinulescu Nicoleta

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

### I. DISPOZITII GENERALE:

#### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism:

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el detaliind reglementarile acestuia. Prescriptiile cuprinse in RLU sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ. RLU si PUZ aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

#### 2. Baza legala a elaborarii:

La baza elaborarii RLU aferent PUZ stau: Regulamentul General de Urbanism (aprobat prin HGR nr.525/1996), Ghidul de aplicare al RGU (aprobat prin Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000), reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile RLU aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ.

- Legea 50/1991 actualizata si normele sale de aplicare conform Ordinului nr. 839/2009
- Legea Fondului Fuciar nr.18/1991 republicata
- Legea Administratiei locale nr.215/2002
- Legea privind circulatia juridica a terenurilor nr. 54/1998
- Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, actualizata
- Legea privind calitatea in constructii nr.10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr.82/1998 pt aprobarea O.G nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996 actualizata
- H.G 1076/2006 al Ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului
- Codul Civil actualizat
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si recomandarilor privind mediul de viata al populatiei
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia nr.213/1998

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevazute in Certificatul de Urbanism.

#### 3. Domeniul de aplicare:

P.U.Z si R.L.U aprobate devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei, si pot fi utilizate la:

- eliberarea Certificatelor de Urbanism si emiterea Autorizatiilor de Construire pentru obiective din zona ce nu necesita studii aprofundate
- respingerea unor solicitari de construire neconforme cu prevederile P.U.Z aprobat
- declansarea unor P.U.D – uri necesare detalierii amplasamentului

Schimbarea de tema-program la un P.U.Z aprobat duce la necesitatea reactualizarii documentatiei. Noua documentatie se va supune aceleiasi proceduri de avizare-aprobare ca la P.U.Z-ul initial



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

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

#### 4.a Terenuri agricole in extravilan:

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

Autoritatile administratiei publice locale vor urmarii, la emiterea Autorizatiei de Construire, gruparea suprafetelor de teren destinate constructiilor, in vederea evitarii prejudicierii activitatilor agricole.

Se vor asigura utilitatile necesare functionarii obiectivelor propuse conform avizelor obtinute, fara a fi afectat mediul inconjurator. Sistematizarea terenului va fi rezolvata astfel incat sa nu deranjeze vecinatatile.

##### a.1 Utilizari permise:

-lucrari de utilitate publica de interes local, admise in conditiile legii, pe baza unor documentatii specifice, aprobate de organismele competente conform legii

##### a.2 Utilizari permise cu conditii:

-retelele tehnico-edilitare se vor amplasa grupat, in imediata apropiere a cailor de comunicatii

##### a.3 Utilizari interzise:

- nu se admit constructii pe terenuri de clasa I si II de calitate, terenuri amenajate cu lucrari de imbunatatiri funciare sau plantate cu vii si livezi

#### 4.b Resursele subsolului:

In cazul identificarii de zone cu resurse naturale, pe teritoriul ce face obiectul prezentului PUZ, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

#### 4.c Resursele de apa:

Autorizarea executarii lucrarilor de constructii este permisa cu conditia racordarii la retea de apa si canalizare existente.

#### 4.d Colectarea deseurilor:

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv in pubele din PVC si vor fi transportate de societatea de salubritate la rampele de gunoi ale localitatii. Beneficiarul va fi obligat sa incheie un contract de prestari servicii cu societatea de salubritate. Pubelele vor fi amplasate pe platforme betonate, usor de intretinut si curatat.

#### 4.e Protejarea patrimoniului natural construit:

In vederea protejarii patrimoniului natural si construit, se vor respecta prevederile avizului emis de Ministerul Culturii si Identitatii Nationale – Directia Judeteana pentru Cultura Arad.

### 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

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

Se vor respecta toate conditiile impuse de avizele solicitate prin CU.

Se vor respecta intrarile si iesirile carosabile, precum si sensurile de circulatie impuse.

Se vor lua masuri de siguranta pentru constructiile tehnico-edilitare.

#### 5.a Siguranta in constructii:

Se vor respecta toate normele de proiectare si executie in vigoare privind constructiile propuse

##### 5.a.1 Utilizări permise:

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiunea de : zona destinata locuintelor, spatii verzi amenajate

-se vor autoriza lucrari de lotizari, dezmembrari sau alipiri dupa caz

##### 5.a.2 Utilizări permise cu condiții:

-se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea, in cazul in care se doresc a se amplasa alte functiuni decat cele prevazute in actualul P.U.Z.

##### 5.a.3 Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza activitati care prin natura lor pot crea servituti asupra terenurilor limitrofe.

- nu se vor amplasa constructii cu regim de inaltime mai mare de D+P+1E+M

- nu se vor amplasa constructii cu inaltime mai mare la coama de 12m

#### 5.b Expunerea la riscuri naturale:

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

### 5.c 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. Fac exceptie de la prevederile specificate mai sus, constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Categoriile de riscuri tehnologice sunt:

- Riscuri datorate retelelor si instalatiilor tehnoco-edilitare si cailor de comunicatie, ca surse de zgomot si poluare
- Riscuri datorate activitatilor industriale si agrozootehnice ce pot avea ca efect poluarea apei, aerului si solului
- Riscuri datorate posibilitatilor de avariere a unor constructii si amenajari (baraje, diguri, viaducte) datorita cutremurelor, inundatii sau fenomene meteorologice periculoase.

Prevederi privind modul de ocupare a terenurilor:

#### 5.c.1 Utilizari permise:

- orice fel de constructii si amenajari care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice si limitarea efectelor acestora

#### 5.c.2 Utilizari permise cu conditii:

- toate tipurile de constructii, cu conditia respectarii servitutilor de utilitate publica existente sau propuse, pt. retelele tehnico-edilitare, cai de comunicatie, explorarea si exploatarea resurselor subsolului, precum si a exigentelor Legii 10/1995 cu toate modificarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea populatiei si protectia mediului.

#### 5.c.3 Utilizari interzise:

- toate tipurile de constructii amplasate in zonele de protectie stabilite prin norme sanitare si de protectie a mediului, ale unitatilor industriale, agricole sau de alta natura, in zonele cu servituti legal instituite pt. lucrarile publice generatoare de riscuri tehnologice, in vecinatatea depozitelor de combustibil si materiale explozibile.

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 1495 din 21.07.2017

- *Avizul Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale –*
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Inspectoratul General al Politiei Romane*
  - Inainte de inceperea lucrarilor, constructorul va solicita aviz pt. 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 pt. protejarea drumului.
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne, Departamentu pentru Situatii de Urgenta –*
- *Avizul Ministerului Apararii Nationale – cu respectarea urmatoarelor conditii:*
  - Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentelor si zonelor functionale prevazute in documentatie
  - Nu vor fi afectate sub nici o forma activitatile militare, terenurile, constructiile sau instalatiile de orice fel, aflate in administratia Ministerului Apararii Nationale
  - Incalcarea conditiilor de mai sus atrage dupa sine anulara avizului, cat si raspunderea juridica a beneficiarului
  - In vederea obtinerii Autorizatiei de construire este necesar obtinerea Avizului specific al Statului Major General
- *Avizul Ministerului Afacerilor Interne – cu urmatoarele conditii:*
  - Se vor respecta cu strictete limitele amplasamentului si solutiile tehnice de realizare prevazute in documentatie.
- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare –*
- *Avizul Serviciului Roman de Informatii –*
- *Avizul Ministerului Culturii si Identitatii National, Directii Judetean pentru Cultura Arad– cu respectarea urmatoarelor conditii:*
  - Titularul de investitie are sarcina de a opri lucrarile si de a anunta DJC Arad si Primaria localitatii asupra descoperirilor, in cazul in care in timpul lucrarilor de infrastructura, apar puncte cu vestigii arheologice, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003.

### 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Se vor respecta prevederile avizelor solicitate in Certificatul de Urbanism nr. 1495 din 21.07.2017

- *Avizul Agentiei Nationale de Imbunatatiri Funciare –*
- *Avizul E-distributie Banat – cu respectarea urmatoarelor conditii:*

- Este interzisă construirea de cladiri sub LEA 110kV, LEA 20kV cf. NTE 003/04/00;
- Nu se vor amplasa nici un fel de constructii in culoarul liniei de 110kV (37m) adica 18,50m distanta masurata de la axul LEA ex. stanga-dreapta cf. NTE 003/04/00;
- Distanta minima de apropiere masurata pe orizontala intre planurile vert. det. de conductorul extrem la deviatie max. a LEA 20kV ex. si cel mai apropiat elem. Al cladirilor pr., fara sa constitue traversare, va fi de min 3m aprox 6m din axul LEA cf. NTE 003/04/00;
- Distanta min. de apropiere masurata pe orizontala intre axul LEA 110kV, LEA 20kV ex. si cel mai apropiat element al constructiei cu pericol de incendiu va fi de 1,5 ori inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere cf. NTE003/04/00;
- Distanta de siguranta mas. In plan oriz. Intre traseul cablului electric (LES 20kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de min.0,6m cf. NTE 007/08/00;
- Distanta minima mas. Pe verticala in zona LEA, intre cond. Inferior al LEA si partea carosabila dupa amenajarea terenului va fi 7m, NTE 003/04/00;
- Stalpii LEA 0,4 kV se vor mentine la min. 0,20m fata de bordura la traversare si apropiere;
- Dist. de sig. (apropiere) intre bordura drumului spre trotuar si LES ex. sa se mentina la min. 0,5m iar la traversare distanta masurata in ax drum va fi min 1m; Tubul de protectie va depasi bordura cu cca. 0'5m;
- Distanta min. mas. Pe orizontala (TRAVERSARE) intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stp. LEA 0,4kV va fi egala cu inaltimeastp. (PE 106/2003)
- Distanta min. masurata pe orizontala intre conducta subterana de apa pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex. sa fie 2m, cf. NTE 003/04/00;
- Dist. de sig. mas. in plan oriz. (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canal pr. Si LEA 20kV ex. va fi min. 0,5 (0,6m pt adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00;
- Dist. de siguranta mas. in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canal pr. si LES 20kV ex. va fi min 0,25m, NTE 007/08/00;
- Dist. minima pe oriz. Intre peretele conductei subterane de distrib. gaz pr. si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA ex., va fi min. 5m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003;
- Dist. min. de APROPIERE pe oriz. Intre armaturile metalice supraterane ale conductei subterane de apa, gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA ex., respectiv baza stalpilor la TRAVERSARE, va fi egala cu inaltimea deasupra solului a celui mai inalt stalp din zona de apropiere plus 3m, NTE 003/04/00;
- La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie pe o lung. de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Tubul va fi prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6. Unghiul min. de traversare este de 60grade. Distanta de siguranta in plan vertical va fi de min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00;
- Distanta de sig. in plan oriz., la apropiere, intre peretele conductei subterane de gaz si LES 20kV, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5m daca LES este protejat in tub, NTE 007/08/00.
  - *Avizul OMV Petrom* – cu respectarea urmatoarelor conditii:
    - In zona propusa se afla amplasata linia electrica subterana LES 20kV avand o zona de protectie de 5m de o parte si de alta a traseului cablului.
  - *Aviz SC Telekom Romania Communications SA* -
  - *Avizul Delgaz Grid SA* –

#### **6.a. Orientarea față de punctele cardinale:**

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, astfel incat sa se asigure gradul de insorire minim admis, adica o ora si jumătate in timpul solstitiului de iarna.

#### **6.b. Amplasarea față de aliniament:**

Construcțiile se vor amplasa retrase fata de aliniament cu minim 3m si maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Pentru oricare din situatiile in care constructiile propuse nu se pot incadra in prevederile prezentului Regulament de Urbanism, este necesara elaborarea si aprobarea prealabila a unui nou P.U.Z, in vederea evaluarii corecte a consecintelor includerii noii constructii in contextul existent.

#### **6.c. Amplasarea în interiorul parcelei:**

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și construcții anexe. Distanța minimă între două construcții amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3m.

În interiorul fiecărei parcele, construcțiile se vor amplasa în regim izolat, retrase cu minim 3,00m și maxim 10m față de limita de proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă sunt amplasate în interiorul zonei edificabile stabilite pentru fiecare lot în parte și respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform prevederilor Codului Civil și celor prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice, memoriu de prezentare și prezentul Regulament Local de Urbanism.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, astfel încât să se asigure accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin 2 fațade ale clădirilor, precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se încadreze în suprafețele edificabile propuse.

#### **6.d. Amplasarea față de drumurile publice:**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice de deservire, întreținere și exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele termice, electrice, de telecomunicații, precum și alte instalații ori construcții de acest gen

#### **6.e. Amplasarea față de cai ferate din administrația SNCFR:**

Nu este cazul

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

#### **7.a. Accese carosabile:**

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcele și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- rezolvarea acceselor carosabile pentru construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

- orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire (act emis de administrația drumului public prin care se recunoaște îndeplinirea tuturor prevederilor legale pentru ca accesul la drumul public să poată fi autorizat, executat și utilizat ca atare), eliberate de administratorul acestora.

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

Accesul în incintă se realizează din str. Tichindeal aflată în intravilanul municipiului Arad, prin intermediul unei străzi nou create, de categoria a IV-a cu lățimea carosabilă de 6m, având pe una dintre laturi un trotuar de 1,50m, prin racord carosabil al drumului de incintă la str. Tichindeal. De asemenea se va înființa o stadă nouă, paralelă cu str. Tichindeal la o distanță de 300m măsurată din axul str. Tichindeal până în axul străzii propuse, ce va avea lățimea de 6m cu trotuare pietonale de o parte și de alta cu lățimea de 1,50m fiecare, ce va facilita pe viitor circulația din zonă.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

Realizarea acceselor și a drumurilor propuse se va face prin grija și pe cheltuiala initiatorului PUZ.

##### **7.a.1 Utilizări permise**

- construcțiile ale căror accese carosabile respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

##### **7.a.2 Utilizări interzise**

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

#### **7.b. Accese pietonale:**

- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

- accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplină siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

#### **7.b.1 Utilizări permise**

- construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### **7.b.2 Utilizări interzise**

- se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesurile pietonale.

### 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Conform avizului emis de Compania de Apa Arad SA cu nr. 19953 din 17.10.2017 in zona exista retele publice de apa potabila si de canalizare menajera si pluviala.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca:

- exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica,
  - beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, daca aceasta are capacitatea necesara sa preia noii consumatori,
  - beneficiarul se obliga sa mareasca capacitatea retelelor publice existente daca acestea nu pot prelua noii consumatori ,
  - beneficiarul se obliga sa construiasca retele noi pe cheltuiuala proprie, daca acestea nu exista in zona
- In zona exista urmatoarele utilitati: - retele publice de apa potabila, canalizare menajera si pluviala, curent electric

#### **8.a. Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă și de energie electrică.
- lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

#### **8.b. Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

- Avizul Administrației Naționale “Apele Romane” – Administrația Bazinală de apă Mures- cu urmatoarele conditii:
  - Apa potabila se va asigura prin extinderea rețelei de apa potabila existente pe str. D Tichindeal. Reteaua propusa va fi din PEHD o 125mm. Apa din retea va fi utilizata in scop igienico sanitar pt. viitorii locuitori. Pe fiecare bransament se va monta cate un debitmetru.
  - In vederea asigurarii apei pt. stingerea incendiilor, reseaua de distributie se va echipa cu hidranti supraterani la distante de 100m unul fata de altul si cu camine de vane pt. sectorizarea rețelei. Beneficiarul obiectivului va solicita si obtine avizul de la institutia abilitata in acest sens.
  - Apele uzate menajere se vor scurge intr-un colector di PVC multistrat o 315mm care se va conecta la reseaua de canalizare existenta pe str. D Tichindeal, fiecare parcela se va conecta prin cate un racord de canalizare la colectorul propus.
  - Apele pluviale conventional “curate”, colectate de pe acoperisurile cladirilor vor fi preluate de reseaua pluviala de incinta si dirijate spre spatiile verzi.
  - Apele pluviale posibil poluate cu hidrocarburi colectate de pe platformele de parcare vor fi preluate prin guri de scurgere in alta retea colectoare de pluvial care va conduce spre un separator de hidrocarburi. Efluentul rezultat din separatorul de hidrocarburi va fi deversat intr-un bazin de retentie pt. apele pluviale avand un volum de 60mc; preaplinul acestui bazin va fi dirijat controlat spre reseaua de canalizare pluviala existenta in str. D Tichindeal. Beneficiarul are obligatia de a corela capacitatea separatorului de hidrocarburi cu marimea suprafetelor ce genereaza debitul apelor pluviale.
- extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in sistem ingropat.

- cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul direct interesat.
- realizarea rețelelor edilitare se face cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 republicată, privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.
- realizarea extinderilor sau a maririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor (beneficiar) a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale.

### **8.c. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a orașului.
  - rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

## **9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:**

### **9.a. Parcelarea:**

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- Front la strada de minim 8m pentru clădiri înșiruite și de minim 12m pentru clădiri izolate sau cuplate
- Suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minim 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Să aibă asigurat accesul la un drum public
- Să fie asigurată echiparea tehnico-edilitară necesară
- Forma și dimensiunile loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul regulament

## **10. Regulă cu privire la amplasarea de spații verzi, împrejmuiri și parcaje:**

### **10.a. Spații verzi:**

- se vor respecta prevederile HGR 525/1996, respectiv: - pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate în funcție de tipul de locuințe, dar nu mai puțin de 2mp/locuitor.
- zona verde amenajată în interiorul incintei va fi plantată cu gazon decorativ.
- spațiile verzi vor fi realizate cât mai compact.

### **10.b. Împrejmuiri:**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași nivel de exigență ca și în cazul aspectului exterior al clădirilor.

Împrejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu înălțime maximă 2,5m, din materiale de preferință transparente la frontul stradal și opace în rest.

Împrejmuirile cu caracter temporar se vor aproba doar pe durata executării lucrărilor de construcții, după care se vor dezafecta. Se recomandă ca aceste împrejmuiri să fie bine ancorate și să fie prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și să fie vopsite în culori distincte față de cele ale mediului ambiant pentru o mai bună vizibilitate.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

### **10.c. Parcaje:**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acceselor în afara domeniului public. Numărul locurilor de parcare se determină în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor, conform prevederilor H.G.R nr. 525/1996

- parcare și gararea autovehiculelor se va face în interiorul fiecărui lot în parte
- nu se va accepta parcare pe spații publice
- se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural și construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor

### III. ZONIFICARE FUNCTIONALA:

#### 11. Unitati si subunitati functionale:

**Funcțiunea existentă:** - teren arabil in extravilan, nereglementat din punct de vedere urbanistic

**Funcțiunea propusa:** - zona locuinte individuale si dotarilor complementare ale acestora

**Funcțiunile complementare admise ale zonei:** spatii verzi amenajate, odihna, agrement, dotari tehnico – edilitare, cai de comunicatie

#### a. Li – Zona locuinte individuale – subzone:

Li1- Zona locuinte individuale cu loturi cu dimensiunile de 19,05mx26,30m, cu exceptia lot nr.1 si lot nr.2

Li2 - Zona locuinte individuale cu loturi cu dimensiunile de 19,25mx26,30m

#### b. Li2 – Zona locuinte individuale –

#### c. C - Cai de comunicatie – subzone:

Cc – Cai de comunicatie rutiera – strazi noi propuse

Cp – Cai de comunicatie pietonala – trotuare propuse

#### d. SP – Spatii plantate – zone verzi amenajat

ZONIFICARE FUNCTIONALA		
Tipul unitatii functionale	Situatia existenta	Situatia propusa
<b>A</b> – teren agricol	Teren agricol in extravilan	
<b>L</b> – Zona locuinte individuale ( <b>Li1, Li2</b> )		Zona destinata locuintelor individuale si dotarilor complementare
<b>C</b> - cai de comunicatie – Rutiera Cc Pietonala Cp	Str. Tichindeal	Circulatii carosabile de incinta Circulatii pietonale de incinta
<b>SP</b> – spatii plantate, zone verzi amenajate		Zone verzi amenajate
<b>TE</b> – echipare tehnico-edilitara	Alimentare cu energie electrica Alimentare cu apa potabila Rețele de canalizare menajera Rețele de canalizare pluviala	Extindere rețele existente : apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, curent electric

### IV.PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE:

- zona locuinte individuale si dotari complementare

#### a. Utilizarea functionala a terenurilor

##### a.1 Utilizari permise cu autorizare directa :

- locuinte individuale

- suprafetei de implantare a aconstrucțiilor – suprafetei edificabile

- indicilor de ocupare ai terenului POT=40%, CUT=1,20

- regimului maxim de inaltime: D+P+1E+M

- inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12m masurati de la cota terenului natural

- asigurarii unui numar de minim 1 loc de parcare/ apartament in interiorul lotului

- asigurarii in interiorul lotului a unei suprafete de zona verde amenajata de minim 2mp/persoana

- locuinte colective cu un numar maxim de 3 apartamente cu conditia respectarii:

- suprafetei de implantare a aconstrucțiilor – suprafetei edificabile

- indicilor de ocupare ai terenului POT=40%, CUT=1,20

- regimului maxim de inaltime: D+P+1E+M

- inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12m masurati de la cota terenului natural

- asigurarii unui numar de minim 1 loc de parcare/ apartament in interiorul lotului

- asigurarii in interiorul lotului a unei suprafete de zona verde amenajata de minim 2mp/persoana

- garaje si anexe gospodaresti

**a.2 Utilizari permise cu conditii :**

Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- alte activitati care nu se incadreaza in functiunea propusa sau in functiunile complementare admise in zona conform pc. III - Zonificare functionala

**a.3 Utilizari interzise:**

- orice activitati care creeza probleme de mediu, probleme de sanatate ale populatiei, sau care sunt prevazute in avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism ca fiind interzise.

**b. Conditii de ocupare a terenurilor**

Terenurile parcelate, pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele conditii:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute;
- se va respecta parcelarea propusă prin actualul P.U.Z. în condițiile aprobării acestuia.

**c. Regimul de inaltime al constructiilor**

Regimul maxim de inaltime va fi de **D+ P+1E+M, Hmaxim=12m** (raportat la cota terenului natural)

**d. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare maxim al terenului va fi **POT<sub>maxim</sub>=40%**, iar coeficientul de utilizare a terenului va fi **CUT<sub>maxim</sub>= 1,20** pentru intreaga zona studziata.

**e. Delimitarea zonei edificabile:**

Zona edificabila se va delimita astfel in functie de subzone:

Li1 – retragere 3,00m fata de limita nordica

- retragere 3,50m fata de limita vestica
- retragere 1,00m fata de limita estica
- retragere 6,00m fata de limita sudica

Exceptie de la aceasta regula face lotul nr. 1 care nu va respecta retragerea de 1,00m fata de limita estica, si va respecta retragerea obligatorie fata de LEA 110kV, prevazuta in avizul E-distributie Banat.

Li2 – retragere 3,00m fata de limita nordica

- retragere 1,00m fata de limita vestica
- retragere 3,50m fata de limita estica
- retragere 6,00m fata de limita sudica

**f. Aspectul exterior al constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa doar daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

- **FATADE:**

Pentru fatade se vor putea folosi urmatoarele materiale: zugraveli lavabile structurate sau simple, placaje aparente, placi compozite cu miez din polietilena, sau placaje ceramice, tamplarii PVC, lemn sau AL .

- **ACOPERISURI:**

Se vor realiza invelitori in doua ape pe sarpana de lemn acoperita cu tigla, placi bituminoase sau materiale similar omologate; invelitori tip terasa.

- **GARAJE:**

Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul fiecarui lot in parte, unde se vor putea construi garaje independente sau inglobate in constructiile propuse.

- **IMPREJMUIRI:**

Imprejmuirea parcelelor se va face cu elemente cu inaltime maxima 2,5m, din materiale de preferinta transparente.

**g. Stationarea autovehiculelor:**

Stationarea autovehiculelor se va putea face doar in interiorul fiecarui lot in parte.

**V.UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA:**

Funcțiunea propusa zonei este cea de zona locuinte individuale. Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilesc caracteristici similare și cărora li se pot aplica același set de prescripții. Suprafata de teren aferenta PUZ nu este incadrata inca in nici un UTR, fiind limitrofa UTR nr.22. UTR – urile sunt instrumente operationale in sprijinul reglementarilor din PUZ, delimitate conventional, pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala; se contureaza pe strazi, limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interese. Stabilirea UTR. Se face in cadrul PUG,

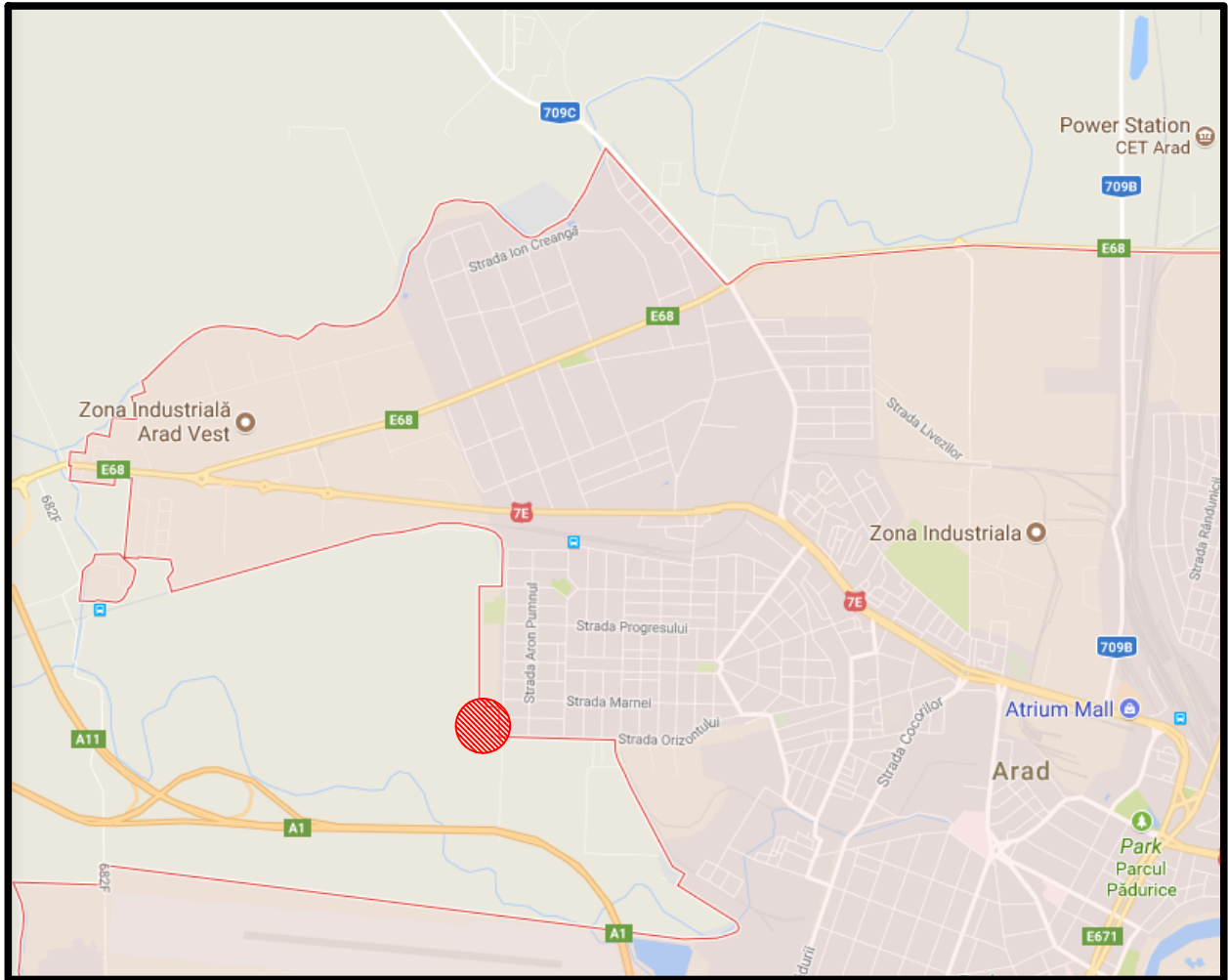


preluindu-se ca atare si se detaliaza pe unitati si subunitati functionale in cadrul PUZ. Pentru unitatile si subunitatile ce caracteristici similare se pot formula si aplica aceleasi set de prescriptii.


Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație. Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

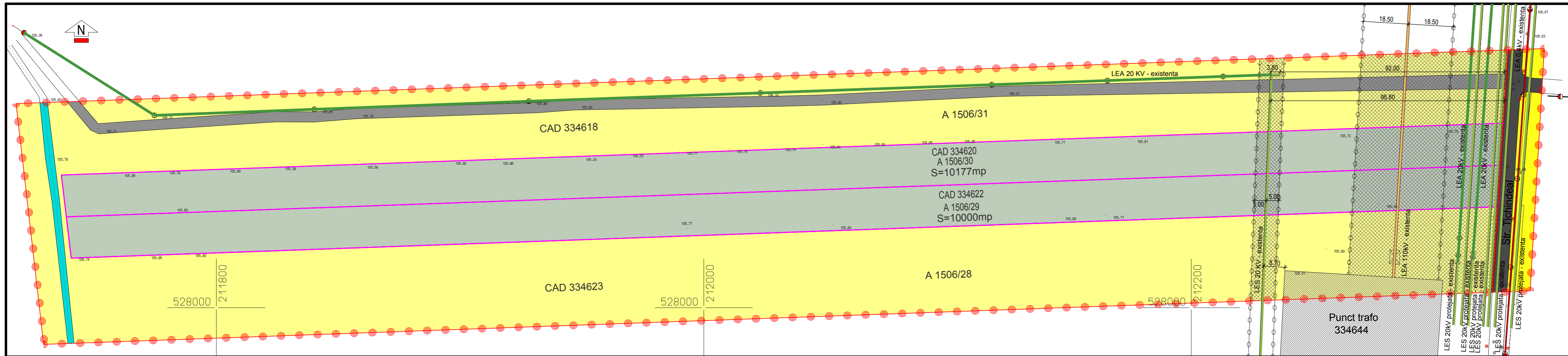
Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit:  
Arh. Dinulescu Nicoleta



## PLAN DE INCADRARE IN ZONA f.s.

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincal, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro	<b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincal, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	NR. PROIECT <b>04/2017</b>
	creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G.      proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	<b>SEF PROIECT</b> Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: F.S.	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
<b>PROIECTAT</b> Arh. DINULESCU-I. N. Arh. DINULESCU-I. S.			DATA: dec. 2018	<b>Planşa:</b> PLAN DE INCADRARE IN ZONA	NR. PLANSA <b>01A</b>
<b>INTOCMIT</b> Arh. DINULESCU-I. S.					




SITUATIA EXISTENTA sc. 1: 1.000

LEGENDA:

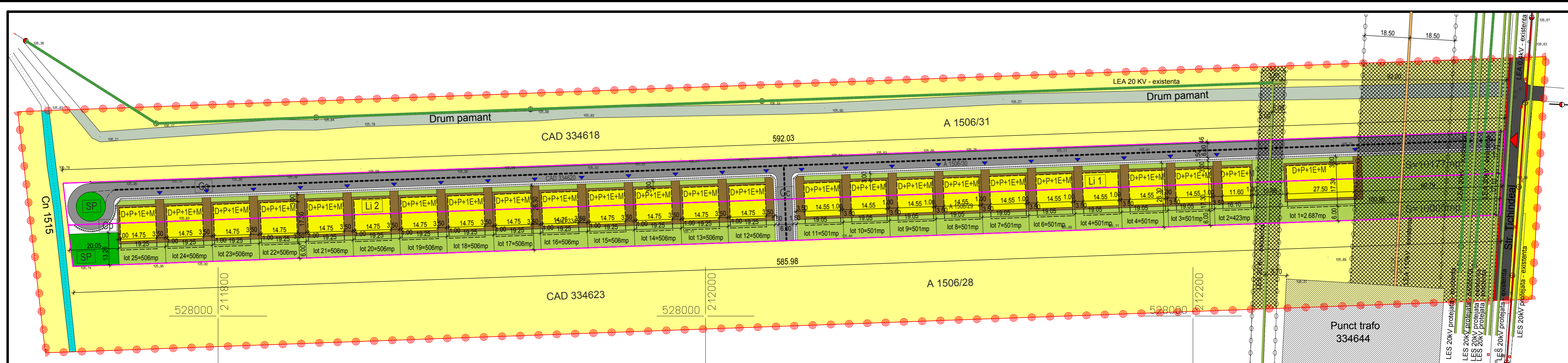
- 23 Suprafata solicitata a fi introdusa in intravilan
- Circulatii rutiere existente - strada asfaltata
- Circulatii rutiere existente - drum de pamant
- 13 Canal de desecare existent in zona studiata
- 3 Zona locuinte existente
- 2 Terenuri agricole existente in zona studiata
- Constructii aflate in zona studiata
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV), inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta
- Limite actuale de proprietate asupra terenurilor
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in zona

CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir  
si Madosa Elena Florica

CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica  
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp  
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 <small>S.C. OBLIQUE S.R.L.</small> <small>creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.</small>	<b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincal, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	NR. PROIECT <b>04/2017</b>
	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica	SCARA: 1:1000	DATA: dec. 2018	Planşa: SITUATIA EXISTENTA	NR. PLANSA <b>02A</b>
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.				
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N.				
	Arh. DINULESCU-I. S.				
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.				





**LEGENDA:**

- Limita zonei edificabile propuse in interiorul parcelor
- Zona locuinte individuale propusa (Li 1,2)
- Circulatii rutiere existente - strada asfaltata mentinuta
- Circulatii rutiere existente - drum de pamant mentinut
- Circulatii rutiere propuse pe trasee noi (Cc) / incinta
- Circulatii semicarosabile propuse / loturi
- Trasee pietonale propuse
- Canal de desecare existent in zona studiata
- Zona locuinte existente
- Terenuri agricole existente in zona studiata
- Zona verde amenajata propusa (SP) / incinta
- Zona verde amenajata propusa (SP) / loturi
- Constructii aflate in zona studiata
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV), inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta

- Limite actuale de proprietate asupra terenurilor
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in zona
- Acces auto si pietonal lot propus

**REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE**  
sc. 1 : 1.000

NOTA: mobilarea finala a fiecarei unitati functionale se va realiza prin planurile de situatie aferente obiectivului de investitii la faza de autorizare a constructiilor

POT<sub>existent</sub> = 0,00%    POT<sub>propus</sub> = 40,00%    H<sub>maxim</sub> = 12m  
CUT<sub>existent</sub> = 0,00    CUT<sub>propus</sub> = 1,20    D+P+1E+M

CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Madosa Elena Florica  
CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica  
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp  
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp  
Suprafata zona verde amenajata = 636,70mp

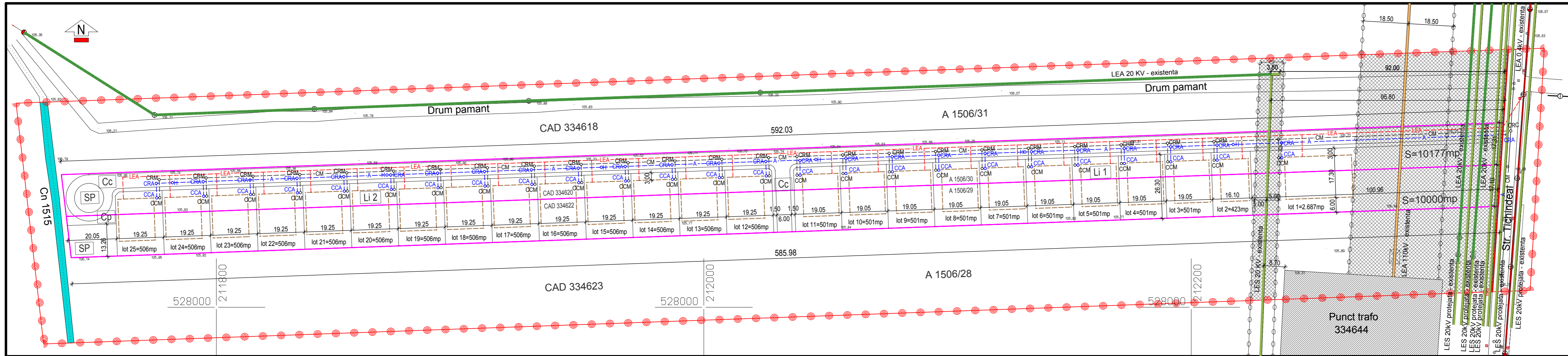
BILANT TERITORIAL AFERENT ZONEI STUDIATE				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Loturi locuinte	845,00	1,38	15.545,00	25,30
Teren arabil	56.383,30	91,78	36.206,30	58,94
Canal de desecare	306,00	0,50	306,00	0,50
Circulatii carosabile	3.323,70	5,41	7.112,00	11,58
Circulatii pietonale			1.052,00	1,71
Zone verzi amenajate			636,70	1,04
Constructii	572,00	0,93	572,00	0,93
Suprafata totala teren	61.430,00	100,00	61.430,00	100,00

BILANT TERITORIAL AFERENT INCINTA PROPUNERI				
TERITORIUL AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Locuinte propuse / loturi			5.195,00	25,74
Circulatii semicarosabile propuse / loturi			2.703,00	13,40
Zone verzi amenajate propuse / loturi			6.802,00	33,71
Circulatii carosabile propuse / incinta			3.788,30	18,78
Circulatii pietonale propuse / incinta			1.052,00	5,21
Zone verzi amenajate propuse / incinta			636,70	3,16
Teren arabil in extravilan	20.177	100,00		
Suprafata totala teren	20.177	100,00	20.177	100,00

**REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1: 1.000**

EXPERT	VERIFICATOR	NUME / PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
		<b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: <b>PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE</b> Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	NR. PROIECT <b>04/2017</b>
S.C. OBLIQUE S.R.L. creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G.    proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.		Arh. DINULESCU-I. N.	Arh. DINULESCU-I. N.	SCARA: 1:1000	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica	FAZA: <b>PUZ</b>
SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.	Arh. DINULESCU-I. S.	Arh. DINULESCU-I. S.	DATA: dec. 2018	Planşa: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE</b>	NR. PLANSA <b>03A</b>
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.					





## REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1: 1.000

### LEGENDA:

- Contur zona edificabila propusa
- Constructii existente in zona
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV) inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta
- Linie electrica (LEA) - propusa
- Conducta apa rece - propusa
- Conducta canalizare menajera - propusa
- Camin racord canalizare menajera
- Camin racord retea apa rece
- Camin canal lot
- Camin contor apa
- Hidrant exterior

- Limita de proprietate a terenului
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in incinta

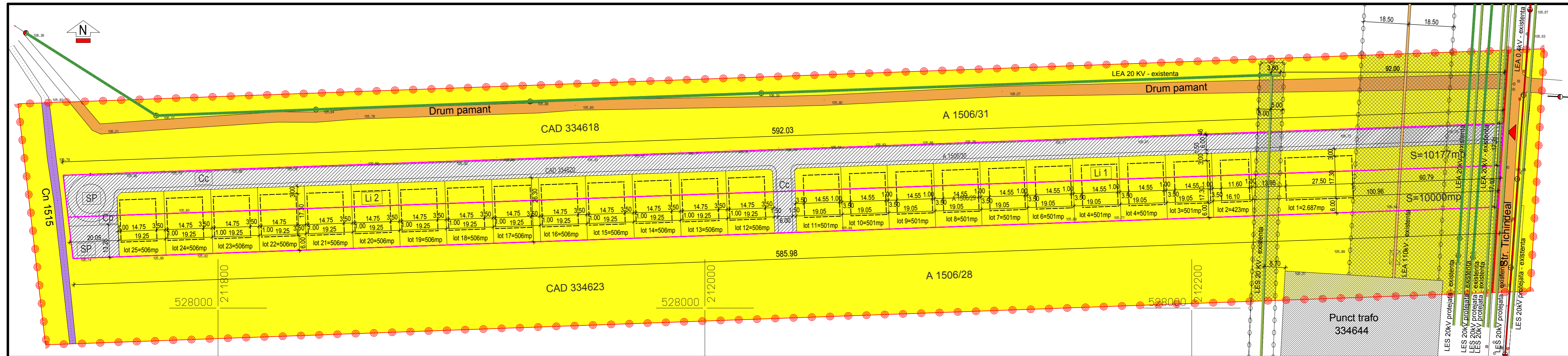
### REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA sc. 1 : 1.000

POT<sub>existent</sub> = 0,00%    POT<sub>propus</sub> = 40,00%    H<sub>maxim</sub> = 12m  
 CUT<sub>existent</sub> = 0,00    CUT<sub>propus</sub> = 1,20    D+P+1E+M

CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Madosa Elena Florica  
 CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica  
 Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp  
 Suprafata studiată in cadrul PUZ = 61.430mp  
 Suprafata zona verde amenajata = 636,70mp

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
	<b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	NR. PROIECT <b>04/2017</b>
	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica	FAZA: PUZ			
creat cu o versiune Altipan 2009 a Nemetschek A.G.    proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	SEF PROIECT Arh. DINULESCU-I. N.	SCARA: 1:1000	DATA: dec. 2018	Planşa: REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA	NR. PLANSA <b>04A</b>
PROIECTAT Arh. DINULESCU-I. N. Arh. DINULESCU-I. S.					
INTOCMIT Arh. DINULESCU-I. S.					





LEGENDA:

- Terenuri proprietate publica de interes local
- Terenuri ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public
- Teren proprietate publica de interes national
- Teren proprietate privata - persoane fizice / juridice
- Constructii aflate in zona studiata
- Limita culoar tehnic de protectie LEA / LES - existent
- Zona protectie utilitati LEA / LES
- Linie electrica aeriana (LEA 110kV), inalta tensiune - existenta
- Linie electrica subterana (LES 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 20kV) - existenta
- Linie electrica aeriana (LEA 0,4kV) - existenta
- Limite actuale de proprietate asupra terenurilor
- Limita intravilanului existent
- Limita zonei studiate in cadrul PUZ
- Acces auto si pietonal in zona


PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  
sc. 1 : 1.000

POT<sub>existent</sub> = 0,00%      POT<sub>propus</sub> = 40,00%      H<sub>maxim</sub> = 12m  
CUT<sub>existent</sub> = 0,00      CUT<sub>propus</sub> = 1,20      D+P+1E+M

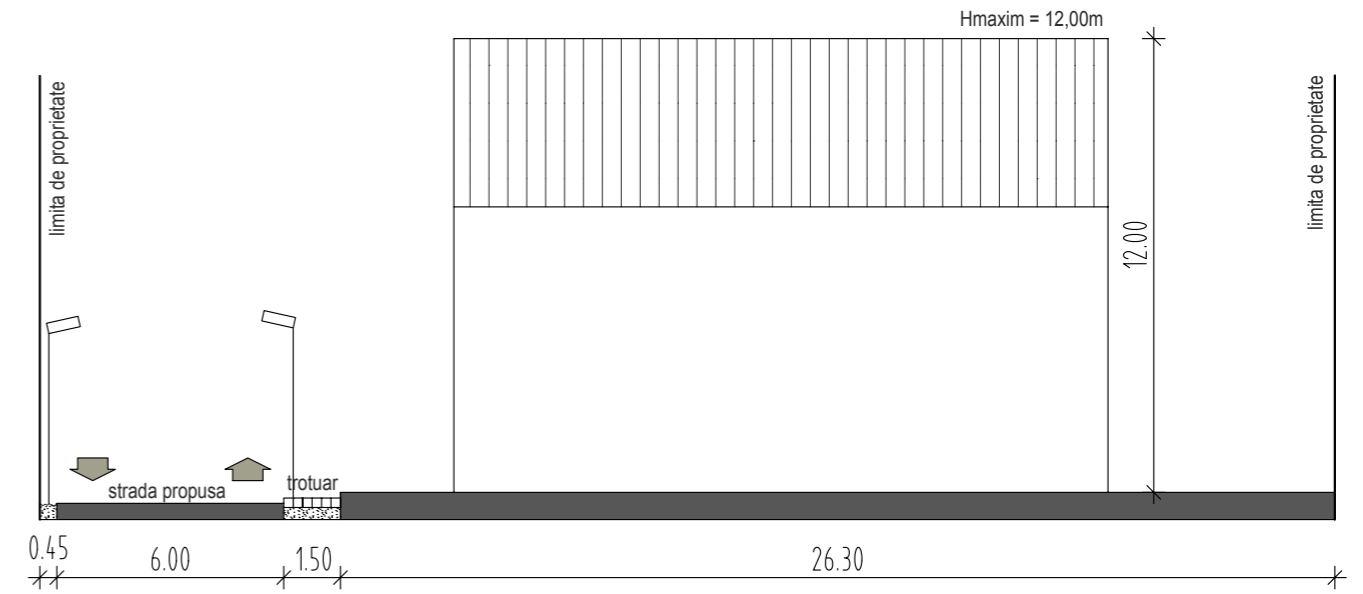
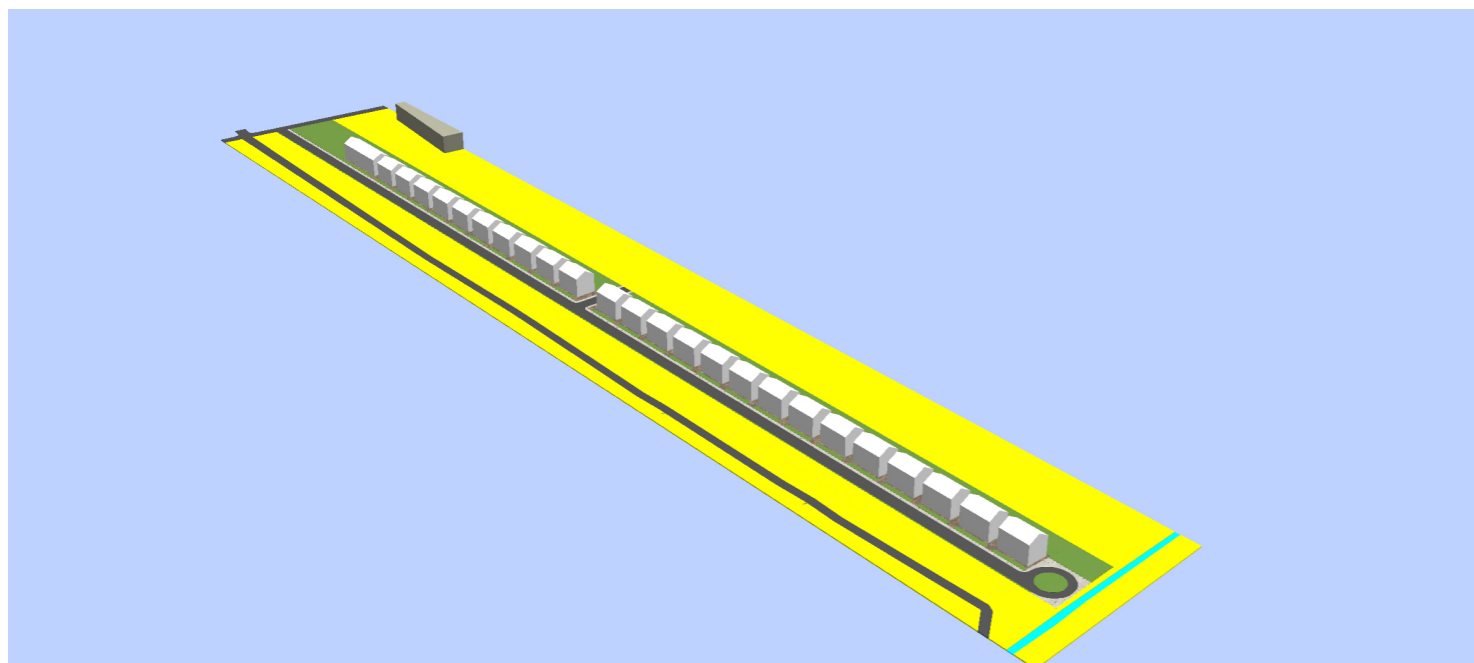
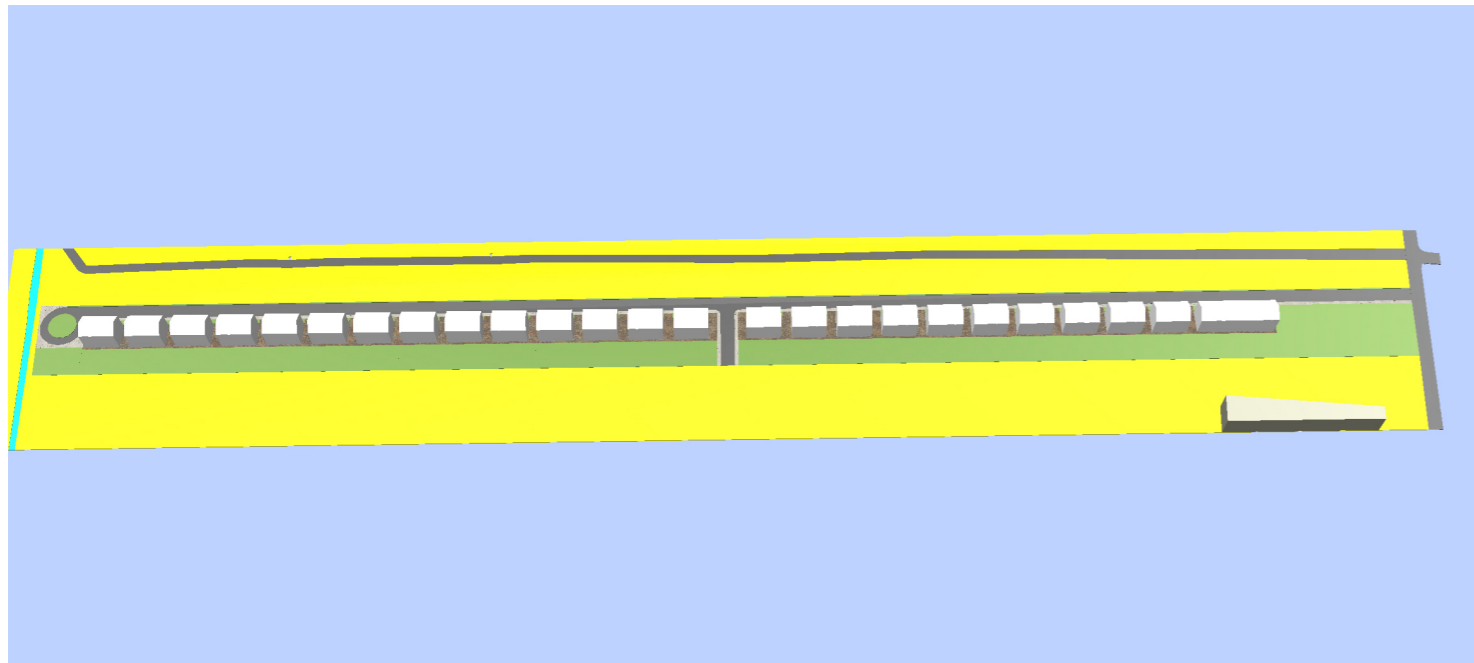
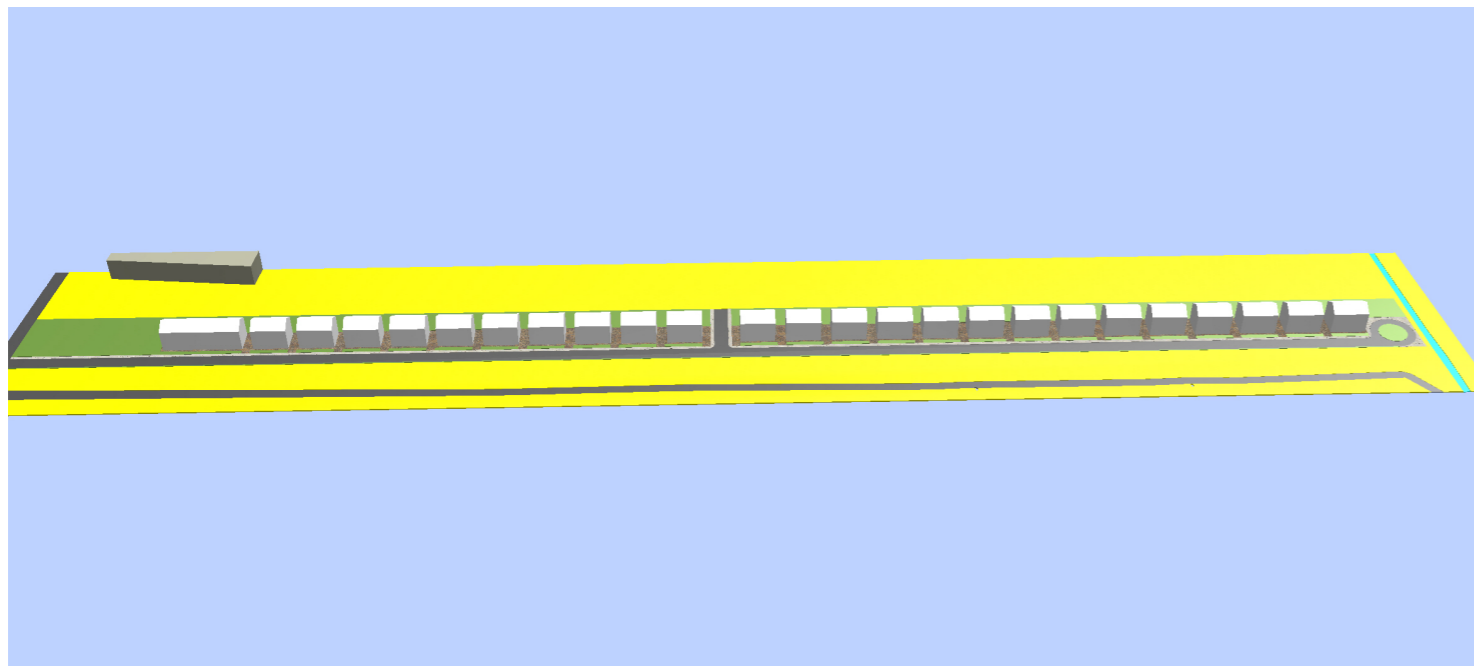
CF nr.334622 S=10.000mp, Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir  
si Madosa Elena Florica

CF nr.334620 S=10.177mp, Lungu Liliana Angelica  
Suprafata totala teren proprietate a beneficiarilor = 20.177mp  
Suprafata studiata in cadrul PUZ = 61.430mp  
Suprafata zona verde amenajata = 636,70mp


PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR sc. 1: 1.000

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 <small>S.C. OBLIQUE S.R.L.</small> <small>creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G. proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.</small>	<b>S.C. OBLIQUE S.R.L.</b> Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro			Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad	NR. PROIECT <b>04/2017</b>
	SEF PROIECT Arh. DINULESCU-I. N.			SCARA: 1:1000	Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica
PROIECTAT Arh. DINULESCU-I. S.			DATA: dec. 2018	Planşa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	NR. PLANSA <b>05A</b>
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.				

# ILUSTRARE URBANISTICA



SECTIUNE sc. 1: 200

EXPERT					
VERIFICATOR					
SPECIFICATIE	NUME / PRENUME	SEM NATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. / data	
 S.C. OBLIQUE S.R.L. Str. Gh. Sincai, nr. 2-6, ap. 5, ARAD 310084 RO tel./fax: 0257 / 211400; 0722 / 970792; 0722 / 247559 www.geometrica.ro; office@geometrica.ro	S.C. OBLIQUE S.R.L. creat cu o versiune Allplan 2009 a Nemetschek A.G.		proiectant de specialitate: S.C. OBLIQUE S.R.L.	Proiect: PUZ - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE Adresa constr.: Extravilan Arad, jud. Arad Beneficiar: Oana Alexandru Octavian, Madosa Dragomir si Elena Florica, Lungu Liliana Angelica	NR. PROIECT 04/2017 FAZA: P.U.Z
	SEF PROIECT	Arh. DINULESCU-I. N.		SCARA: 1:200	Planşa: ILUSTRARE URBANISTICA NR. PLANSA 06A
PROIECTAT	Arh. DINULESCU-I. N. Arh. DINULESCU-I. S.		DATA: dec. 2018		
INTOCMIT	Arh. DINULESCU-I. S.				