



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: 67/ 2017
beneficiar: **HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA**
amplasament: jud. ARAD, mun. ARAD, str. OVIDIU nr.16, CF nr. 316417
proiectant: S.C. STACONS S.R.L.
arhitect R.U.R. arh. NAGY-VIZITIU Alexandru
faza: P.U.Z.

2018



ISO
9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data : marți, 22 ianuarie 2019
pagina : 1 din 3



FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin
șef proiect: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru
 arh.stag. Ioana BARBATEI

Întocmit,
arh.stag. Ioana BARBATEI



BORDEROU DE VOLUME

I.PARTE SCRISĂ

01. MEMORIU DE PREZENTARE
02. REGULAMENT DE URBANISM

II.PARTE DESENATĂ

- | | |
|--|-----|
| 01. SITUATIA EXISTENTA | 1/6 |
| 02. REGLEMENTARI URBANISTICE | 2/6 |
| 03. REGLEMENTARI EDILITARE | 3/6 |
| 04. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | 4/6 |
| 05. MOBILARE URBANA | 5/6 |
| 06. PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIASTE | 6/6 |

Întocmit,
arh. stag. Ioana BARBATEI



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



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 terenului 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

| | |
|-----------------------------------|---|
| Denumire lucrare | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA |
| Amplasament | jud. ARAD, mun. ARAD, intravilan, str.Ovidiu nr.16, CF 316417 |
| Beneficiari | HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA |
| Proiectant general | SC STACONS SRL |
| Proiectant de specialitate | arh. Alexandru NAGY - VIZITIU |
| Numar proiect | 67 /2017 |

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat in partea de Nord a mun.Arad, in apropierea intersectiei intre Soseaua de centura -DN 7 si drumul judetean DJ 709B (Calea 6 Vanatori) ce duce spre Curtici, pe str. Ovidiu nr.16
Beneficiarul este proprietarul imobilului înscris in CF nr.316417, nr. CAD 316417 cu o suprafata de 3700 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 drumului national precum și a 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 studziata
- 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. 1552 din 27.07.2017.



01.03. Surse de documentare

Pentru întocmirea prezentei documentații au fost studiate următoarele documente:

| | |
|-----------------------------|--|
| PUG Arad | Plan Urbanistic General ARAD |
| Legea nr. 350/2001 | Amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare. |
| H.G.R. nr.525/1996 | Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicată cu completările și modificările ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I). |
| OMLPAT nr.21/N/2000 | Ghidul de aplicare al RGU |
| OMLPAT nr.176/N/2000 | Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al PUZ |
| OMDRT nr. 2701/2010 | Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism. |
| Legea nr. 307/2006 | Apararea împotriva incendiilor cu completările și modificările ulterioare |
| Legea nr. 265/2006 | Protecția mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005 |
| Legea nr. 315/2004 | Legea dezvoltării regionale în România republicată cu completările și modificările ulterioare. |
| Legea nr. 481/2004 | Legea protecției civile republicată cu completările și modificările ulterioare. |
| Legea nr. 215/2001 | Legea administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare. |
| Legea nr. 213/1998 | Proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările și modificările ulterioare. |
| Legea nr. 33/1994 | Exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată cu completările și modificările ulterioare. |
| Legea nr. 50/1991 | Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu completările și modificările ulterioare. |
| OUG nr. 54/2006 | Regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată prin Legea 22/2007 cu completările și modificările ulterioare |
| O.G.nr. 43/1997 | Regimul drumurilor, republicată cu modificările și completările ulterioare. |
| OMS nr. 119/2014 | Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare. |
| H.G.R. 382/2003 | Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale. |
| Legea nr.575/2001 | Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificările și completările ulterioare. |
| Legea nr. 18/1991 | Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare; |
| Legea nr. 215/2001 | Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare; |
| Legea nr. 247/2005 | Legea privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele Masuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare; |
| Legea nr. 7/1996 | Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și |



| | |
|------------------------------|---|
| Legea nr. 10/ 1995 | completarile ulterioare; Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare; |
| Legea nr. 82/1998 | Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor; |
| Legea nr. 107/ 1996 | Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare; |
| Legea rar. 213/1998 | Legea privind bunurile proprietate publica, cu modificarile si completarile ulterioare; |
| Legea nr. 287/2009 | Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; |
| GM-010—2000 | Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000; |
| Ordinul nr. 227/2006 | Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare; |
| Ordinul nr. 4221/1995 | Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale; |
| HG nr. 1076/2004 | Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare. |
| Legea nr. 138/2004 | Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. |
| Legea nr. 24/2007 | 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, proximitatea cu zona de centura ocolitoare a orasului, 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 drumului național precum și a utilitatilor de-a lungul lui favorizează extinderea zonei rezidențiale spre periferia orașului.

Zonele de protecție impuse de existența drumului național și a căilor de cale ferată în imediată vecinătate creează oportunitatea de a realiza spații verzi amenajate, procentul de zone verzi create va crește calitatea vieții din zona.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea de Nord a mun. Arad, în apropierea intersecției dintre Soseaua de centură DN 7 și drumul județean DJ 709B (Calea 6 Vanatori) ce duce spre Curtici.

Beneficiarul este proprietarul imobilului înscris în CF nr. 316417, nr. CAD 316417 cu o suprafață de 3700 mp.

Delimitarea zonei studiate (având S=17311 mp) este făcută de:

la Nord - de drumul național DN 7 – Soseaua de centură - Nadlac-Deva

la Vest - de calea ferată DF 1672 și construcții Canton CFR

la Est - de calea ferată DF 1783

la Sud - de conductă CET LIGNIT pe estacade

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 practic o insulă în interiorul terenului cantoanelor CFR, 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) și III (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 încărcarea 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. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren agricol. Terenul este în totalitate neamenajat, existând vegetatie libera 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 trangresiv 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 în 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; parametri 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 DN 7/ Soseaua de Centura.

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

Terenul cu C.F. nr. 316417 pe care va amplasata investitia, se afla pe partea dreapta a liniei C.F. 200 Coslariu - Curtici-Frontiera, interval de circulatie Arad-Sofronea (dubla I) intre km 632+490 si km 632-654 pe o lungime de 164 m, la o distanta de axul liniei C.F. (dubla I) de 20 m in dreptul km 632+614, de 52 m in dreptul km 632+617, de 48 m in dreptul km 632+654; respectiv pe partea stanga fata de linia C.F. 328 Arad-Oradea, interval de circulatie Arad-Utvinisul Nou (dubla II) intre km 2+705 si km 2+875 pe o lungime de 170 m, la distanta fata de axul C.F. (dubla II) de 7 m in dreptul km 2+705, de 7 m in dreptul km 2+800, de 9 m in dreptul km 2+822, de 20 m in dreptul km 2+842 si de 38 m in dreptul km 2+875.

Cladirea de locuit propusa pentru construire va fi amplasata pe partea dreapta a liniei C.F. 200 Coslariu - Curtici - Frontiera, interval de circulatie Arad-Sofronea (dubla I) intre km 632+580 si km 632+593 pe o lungime de 13 m, la distanta de axul liniei C.F. (dubla I) de 32 m in dreptul km 632+580, de 30 m in dreptul km 632+593; respectiv pe partea stanga fata de linia C.F. 328 Arad-Oradea, interval de circulatie Arad - Utvinisul Nou (dubla II) intre km 2+795 si km 2+810 pe o lungime de 5 m, la distanta de 20,5 m in dreptul km 2+795 si de 25 m in dreptul km 2+810.

In zona amplasamentului linia CF 200 Coslariu -Curtici-Frontiera, interval de circulatie Arad - Sofronea (dubla I) este linie magistrala, dubla, interoperabila, electrificata, centralizata, infrastructura publica apartinand C.N.C.F. CFR S.A. cu urmatoarele caracteristici tehnice: in aliniament si palier, rambleu 0,5 m, suprastructura alcatuita din sine tip 60, cale fara joante, pe traverse de beton armat, prindere elastica.

In zona amplasamentului linia CF 328 Arad-Oradea, interval de circulatie Arad-Utvinisul Nou (dubla II) este linie principala, dubla (pe intervalul de circulatie Arad- Santana), interoperabila, electrificata pe distanta Arad-Utvinisul Nou, centralizata, infrastructura publica apartinand C.N.C.F. CFR S.A. cu urmatoarele caracteristici tehnice: are traseul in curba spre dreapta cu raza de 530 m, in palier, rambleu 0,5 m, suprastructura alcatuita din sine tip 60, cale fara joante, pe traverse de beton armat, prindere elastica.

In zona amplasamentului sunt urmatoarele retele de cabluri si instalatii CFR:

a) Aferente liniei CF 200 Coslariu -Curtici-Frontiera:



- instalatii IFTE: retea aeriana LC pe stalpi metalici amplasati pe partea dreapta a caii ferate, din 50 in 50 m, la o distanta de 2,5 m din axul C.F.;
- instalatii TTR: cablu telefonic interurban, amplasat subteran la o adancime de aprox. 0,8 m si la o distanta de linia CF (dubla II) de 19 m la km 632+500, de 38 m la km 632+555 si de 39 m la km 632+640.

b) Instalatii CFR aferente liniei CF 328 Arad-Oradea:

- instalatii SCB: pe partea stanga a liniei CF (dubla II) exista cabluri subterane amplasate la o adancime cuprinsa intre 0,8 si 1,2 m si la o distanta cuprinsa intre 2 si 5 m fata de axul liniei CF.
- semnalul de intrare YU, amplasat pe partea stanga a dublei II, la km 2+830.
- instalatii IFTE: retea aeriana LC pe stalpi metalici amplasati pe partea stanga a liniei CF, din 50 in 50 m, la o distanta de 2,5 m fata de axul liniei CF.

Terenul cu C.F. nr. 316417 pe care va fi amplasata investitia, se afla in afara zonei cadastrale a CFR, integral pe zona de protectie a CF, partial pe zona de siguranta a CF.

Construcia propusa a se realiza se afla in afara zonei cadastrale a CFR, integral pe zona de protectie a CF, nu se afla pe zona de siguranta a CF.

Limitele zonei cadastrale CFR, pe partea dreapta a liniei CF 200 Coslariu-Curtici-Frontiera, interval de circulatie Arad-Sofronea (dubla I), respectiv pe partea stanga a liniei CF 328 Arad-Oradea, interval de circulatie Arad-Utvinisul Nou (dubla II) sunt reprezentate pe Planul de situatie - pl. nr. 05/5, vizat de Serviciul Tehnic de Evidenta Cadastru.

02.05. Ocuparea terenurilor

Funciunea 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 3700 mp, in proprietatea lui HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA, conform extras CF nr. 316417.

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 realizarea unui drum de acces din Soseaua de centura/DN 7. Intrucat traficul este incetinit in zona datorita prezentei trecerii la nivel cu calea ferata, accesul la parcela se va putea realiza fara a incurca traficul.

02.05.02. Disfunctionalitati functionale

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.

Necesitatea respectarii zonei de protectie a caii ferate DF 1672 si DF 1783

Necesitatea respectarii zonei de protectie a DN7 de 22 m de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului national.

Necesitatea respectarii zonei de protectie a magistralei CET LIGNIT pe estacade

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:

Zona dispune de retea de alimentare cu apă.

Conform acord nr. 21194 din 10.11.2017, Compania de Apa Arad S.A., se impun urmatoarele conditii:

- bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de agenti economici agrementati de S.C. Compania de Apa Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare -avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei(unor) Cereri de bransare/racordare inaintata (e) de proprietar(i) ori imputernicitul(imputernicitii) legal(i) si pe cheltuiuala acestuia (acestora) si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
- conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

02.06.02. Canalizare menajera:

În zona studiată nu există retea de canalizare menajera.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Zona nu dispune de rețea de canalizare pluvială,.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

În zona studiată exista posibilitatea racordarii la rețeaua electrica din zona.

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 199579126/10.11.2017, s-au impus urmatoarele conditii:

- in zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone;
- distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor;
- executantii sunt obligati sa instruiasca personalul aspra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca;
- distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C,D,E): balcon, fereastră(deschisa), terasa propusa a se construi si conductorul torsadat, stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1 m cf. PE 106/2003.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există rețea magistrala de gaz, adiacenta drumului DN7/strada Ovidiu

La vest, terenul este delimitat de conducta CET LIGNIT pe estacade.

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 DN7 si caile ferate DF 1672 si DF 1783.



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. Nu exista drumuri amenajate corespunzator, accesele sunt improvizate, necorespunzatoare si cu trasee aleatorii.

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 DN7/strada Ovidiu.

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonora din zona este cea data de nivelul traficului rutier de pe DN7/strada Ovidiu si cea data de nivelul traficului feroviar al cailor ferate DF 1672 si DF 1783.

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.

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.23 din 13.09.2017 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 pozitionare si accesibilitate în zonă, dar este situat totodata departe de aglomeratia urbana. Existenta tuturor utilitatilor necesare bunei functionari, faciliteaza realizarea investitiei.

Zonele de protectie pentru drumul national, respectiv pentru caile ferate si conducta magistrala CET LIGNIT



creaza oportunitatea de a realiza pe terenul studiat o oaza de spatiu verde amenajat, care creste calitatea vietii din zona si imbunatateste imaginea orasului.

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilan, UTR 55, nereglementata din punct de vedere urbanistic. In apropiere sunt IS- institutii si servicii, L-locuire si SP-spatii plantate, agrement si sport.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan sau dotari tehnice si agricole. Este deci necesara protejarea cadrului existent. In acest sens vor fi prevazute spatii verzi, perdele de protectie, etc.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul auto la terenul studiat se va realiza din str. Ovidiu /DN7 pe un drum de acces cu latimea de 6 m si lungimea de 9,15m pana la limita de proprietate. In zona de protectie a DN7 se vor asigura 2 locuri de parcare pentru locatari. Intrucat traficul este incetinit in zona datorita prezentei trecerii la nivel cu calea ferata, accesul la parcela se va putea realiza fara a impiedica in vreun fel traficul.

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:

- generarea unei zone de servicii, comert si depozitare;
- 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 respectarea zonelor de protectie si de siguranta, astfel este necesara o retragere de minim 22m de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului national iar pe latura sud-estica o retragere de maximum 10.33m in punctul cel mai departat si 2m in punctul cel mai apropiat, datorata zonei de protectie (20m) a caii ferate DF 1783.

Pe latura vestica se propune o retragere de 6.35m de la limita de proprietate pentru a respecta zona de protectie de 10m a conductei magistrale CET LIGNIT. Pe aceasta zona se va realiza o perdea vegetala de protectie cu rol de izolare fonica.

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 amenajari pentru cai de comunicare feroviara- cantoane CFR.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare: fosa septica, etc.
Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03. Indici urbanistici :

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROBUS | |
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| teren arabil | 3700 | 21.38% | 0.00 | 0.00% |
| Locuinte si functiuni complementare | 0.00 | 0% | 740 | 4.27% |
| zona cai de comunicare feroviara si amenajari aferente | 12265.49 | 70.85% | 12206.65 | 70.52% |
| cai de comunicare si transport rutier | 1345.51 | 7.77% | 1664.35 | 9.61% |
| spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale | 0 | 0% | 2700 | 15.60% |
| TOTAL | 17311 | 100,00 | 17311 | 100,00 |

| BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA CAD. 338707 | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROBUS | |
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| teren arabil | 3700 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locuinte si functiuni complementare | 0 | 0% | 740 | 20% |
| Zona cai de comunicare feroviara si amenajari aferente | 0 | 0% | 0 | 0% |
| acces auto, parcare, platforme | 0 | 0% | 260 | 7% |
| spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale | 0,00 | 0,00 | 2700 | 73% |
| TOTAL | 3700 | 100,00 | 3700 | 100,00 |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA CAD. 338707 |
|-------------------------------|----------|---------------------|
| POT | existent | 00,00% |
| | probus | 20.00% |
| CUT | existent | 0.00 |



propus

0.6

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.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității de pe str. Ovidiu nr. 16. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori imputernicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

03.06.02. Canalizare

Canalizarea menajeră va fi realizată printr-un bazin vidanjabil iar apele pluviale vor fi dirijate spre zona verde. Bazinul vidanjabil va fi golit periodic de o vidanjană.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Parcela care face obiectul PUZ este racordată la rețeaua electrică a orașului.

03.06.04. Alimentarea cu energie termică

Intrucât cea mai apropiată conductă de gaz se află pe Calea 6 Vanatori, încălzirea locuinței propuse se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe lemne sau peleti.

03.06.05. Gospodărie comună

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurată în pubele standardizate; se prevede colectarea selectivă pe principalele categorii de deșuri – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

Se va asigura contractul cu o firmă specializată pentru colectarea corespunzătoare.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate la depozitul de deșuri corespunzător de către o firmă specializată.

03.07. Protecția mediului

Se va avea în vedere diminuarea până la eliminare a surselor de poluare, prin analiză și măsurile de protecție necesare pentru fiecare tip de poluare în parte, după cum urmează :

03.07.01. Protecția apei :

Nu se estimează 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 intens – DN7 cat si in apropierea caiilor ferate -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 intraplacă, 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 intraplacă. 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, judetul 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 in acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in 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 20% si CUT maxim 0.6.
- Retragerea fata de frontul stradal va fi de min 36,05m
- Retragerea fata de limita de proprietate din vest si sud va fi de 5m, 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 sarpana 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 structurale
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologiile 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 km² (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 calculelor 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) 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).

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 Mures 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 arbuști

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).



O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regasesc și în „Planul Pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbM) 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 următoarele măsuri:

Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundații

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 albie cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări și consolidări de maluri cu o lungime totală 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 și municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri naționale și 313 km de drumuri județene. Suprafața 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 informaționale de avertizare și prognoză a viiturilor și a sistemelor decizionale de acțiune operativă în timpul și după producerea inundației;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informații prognostice asupra caracteristicilor, duratei și momentului producerii viiturii;
- elaborarea și/sau actualizarea de regulamente, planuri de acțiune operativă și modele de intervenție pentru diverse scenarii de viitură, precum și de sisteme de cooperare cu apărarea civilă și populația;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundațiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale și Planuri județene de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., 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 studiată este delimitată de un canal de desecare față de care să se păstreze o zonă de siguranță de min 3,00m.

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate măsurile necesare (hidroizolație suplimentară, realizarea unei tipologii de infrastructură pretabilă pentru terenurile aflate în zonă cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei ±0,00 față de CTS la o înălțime suficientă pentru a scădea riscul de inundare a spațiilor, etc.)

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

În funcție de stratificarea terenului din studiul geotehnic care se va comanda în faza de construire, se vor lua măsurile necesare pentru evitarea inundării zonei.

f) Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funcțiunea de construire clădire prestări servicii și depozitare.



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, înscopul 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 propusa pe teren si care se va deversa in bazinul vidanjabil.



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 parcelei 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; recordarea la DN7/E68 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. Astfel va fi necesara realizarea unei servituti de trecere. Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona studiata este traversata de drumul national DN7/ Soseaua de centura- obiectiv de importanta nationala, teren din domeniul public al statului; in acest sens se va respecta o retragere de minim 22,00m de la marginea exterioara a zonei de siguranta.

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din DN7.

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica si alimentare cu apa potabila), 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 sapatari apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va aunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanelor fizice :Hava Florian si Hava Elena. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local (drum national, cai ferate, conducta magistrala CET LIGNIT).

03.08.03. Circulatia terenurilor

Accesul la parcela se va realiza prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publica aflat in administrarea autoritatilor publice locale, teren situat intre Soseaua de centura si incinta cu propuneri. Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca 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 inasa se va acorda o atentie sporita in respectarea zonelor de protectie a DN7/Soseaua de Centura si a cailor ferate adiacente terenului si a conductei magistrale CET LIGNIT. 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.



STACONS
proiectare & consultanta

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

MEMORIU DE PREZENTARE
CONSTRUIRE LOCUINTA
PUZ proiect nr. : 67/2017

intocmit,
arh. stag. BARBATEI Ioana

intocmit,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282



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. : 67/2017

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

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

VI. Unități teritoriale de referința

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 3700 mp identificat în prezent prin CF 316417, situat în teritoriul intravilan al municipiului Arad, U.T.R. 55., str. Ovidiu nr.16.

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

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților 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 exploatarii 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 presedintelui 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 SIGURNATA 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.

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 si energie electrică.) in sa nu dispune de canalizare pluviala si menajera. Canalizarea menajera va fi realizata printr-un bazin vidanjabil iar apele pluviale vor fi dirijate spre zona verde. Bazinul vidanjabil va fi golit periodic de o vidanja.

Art.14- Asigurarea compatibilității functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurării compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaa proprie.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Zona studiata nu este reglementata urbanistic in PUG.

In apropiere se afla Zona Industriala Nord, dar adiacent exista si un cvartal de locuinte delimitat de Calea 6 Vanatori si Calea ferata Arad-Curtici, motiv pentru care functiunea de locuire se integreaza bine in zona.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.



Se propune un POT maxim de 20%, CUT maxim de 0.6 din teren, datorita interdictiilor de construire generate de zonele de protectie si de siguranta.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul la parcela se va realiza prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publica aflat in administrarea autoritatilor publice locale, teren situat intre Soseaua de centura si incinta cu propuneri. Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Pozitionarea pe parcela a constructiei va asigura o orientare cardinala optima.

Se recomanda ampasarea spatiilor de depozitare, tehnice sau anexe spre Nord, in timp ce spatiile de locuit sa beneficieze de insorire pe mai multe laturi, evitand orientarea exclusiva catre Nord.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si staii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolilere, 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. Astfel se va respecta zona de protecție a DN7 de 22m de la marginea zonei de siguranta.



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 santierile navale, 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 lucrarile 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 cailor 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 cailor 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 petroliere, 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, surpări 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 inflamabile, 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.

Nu este cazul.

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.

Clădirea va fi amplasata retras față de aliniamentul stradal, datorita necesitatii respectarii zonei de protectie a drumului national, de 22m de la marginea exterioara a zonei de siguranta a drumului national. Constructia se poate amplasa oriunde pe parcela, in limita zonei construibile marcata pe planul de reglementari.

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 construcției în interiorul parcelei se va realiza astfel încât să asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladirilor propuse.



S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA 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 realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publica aflat in administrarea autoritatilor publice locale, teren situat intre Soseaua de centura si incinta cu propuneri.

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.

Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

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.

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

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Terenul propus a intra în domeniul public se va recepționa după realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Parcela care face obiectul PUZ este racordată la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

Art.28 - Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime 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

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.



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

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră propusă

Canalizarea menajera va fi realizata printr-un bazin vidanjabil care va fi golit periodic de o vidanja.

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.

Alimentarea cu energie electrică

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

Alimentarea cu energie termică

In zona studiata nu exista retea de gaze naturale. Cea mai apropiata conducta fiind pe Calea 6Vanatori. Incalzirea si alimentarea cu apa calda menajera se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe lemne sau peleti.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA

SI DIMENISIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Nu este cazul.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

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 streasinii (atic) de 10,00m iar la coama de maxim 12,00m; inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare 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.1552 din 27.02.2017.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

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 IMPREJMUIRI



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 portiunea din fata a terenului 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 73%** 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: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri 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 înăltime maxim P+2E.

B. T.E. Echipare edilitare

| | | |
|------------------|-----------------|-----|
| Tipuri de retele | – 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 prescripțiile 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 3700 mp. Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă., dupa cum urmeaza. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare pentru care sunt formulate și aplicate prescripții 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 imprejurimi transparente din plasa metalica cu bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

Date de recunoaștere

Suprafață teren 3700mp

Funcțiunea dominantă: Locuire

Delimitare :

- la Nord Soseaua de centura/DN7/str. Ovidiu
- la Sud conducta magistrala CET LIGNIT pe estacade
- la Est DF 1783 si constructii Canton CFR
- la Vest DF 1672 si constructii Canton CFR

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 | 3700 | 21.38% | 0.00 | 0.00% |
| Locuinte si functiuni complementare | 0.00 | 0% | 740 | 4.27% |
| zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente | 12265.49 | 70.85% | 12206.65 | 70.52% |



| | | | | |
|---|--------------|---------------|--------------|---------------|
| cai de comunicatie si transport rutier | 1345.51 | 7.77% | 1664.35 | 9.61% |
| spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement | 0 | 0% | 2700 | 15.60% |
| TOTAL | 17311 | 100,00 | 17311 | 100,00 |

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA CAD. 338707

| | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| teren arabil | 3700 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locuinte si functiuni complementare | 0 | 0% | 740 | 20% |
| Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente | 0 | 0% | 0 | 0% |
| acces auto, parcare, platforme, alei pietonale | 0 | 0% | 260 | 7% |
| spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement | 0,00 | 0,00 | 2700 | 73% |
| TOTAL | 3700 | 100,00 | 3700 | 100,00 |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA CAD. 338707 |
|-------------------------------|----------|---------------------|
| POT | existent | 00,00% |
| | propus | 20.00% |
| CUT | existent | 0.00 |
| | propus | 0.6 |

2. UTILIZAREA FUNCTIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

Corpuri de constructii pentru locuire (individuala), cu regim de înăltime 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 functiuni decat cele propuse prin prezentul RLU

Utilizari complementare interzise :

nu este cazul.

Utilizări permise cu conditii :

nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:

nu este cazul.

Interdictii definitive (permanente) de construire:

- interdictia de construire in aria zonei de protectie a DN7, 22m de la marginea zonei de siguranta a acestuia.
- interdictia de construire in aria zonei de protectie a caiilor ferate adiacente DF 1672 si DF 1783- 20m din axul acestora.
- Interdictia de construire sub conducta magistrala de termoficare CET LIGNIT. Zona de protectie a acesteia fiind determinata intre 2-10m.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

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

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si 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 obligatiei de a se efectua, partial sau total, lucrări de echipare edilitară, (bransament de apă, ,racord la rețeaua electrică, realizarea unei canalizari care se deverseaza in bazinul vidanjabil propus).

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusa este in acord cu cvartalul de locuinte delimitat de Calea 6 Vanatori si Calea ferata Arad-Curtici.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 20%.

CUT maxim 0.6

Parcela va avea definiti proprii indici de ocupare a terenului, datorita impunerilor si reglementarilor de retragere obligatorie sau a configuratiei geometrice a terenului.



| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA CAD. 338707 |
|-------------------------------|----------|---------------------|
| POT | existent | 00,00% |
| | propus | 20.00% |
| CUT | existent | 0.00 |
| | propus | 0.6 |

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

Se va respecta zona de protecție a DN7 de 22m de la marginea zonei de siguranță a acestuia, cu interdicție de construire.

Amplasarea față de aliniament

Clădirea va fi retrasă față de limita nordică de proprietate cu minim 12.85 m în punctul maxim, datorită zonei de protecție a DN7.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu asigurarea pe ambele laturi laterale a zonelor de protecție aferente cailor ferate DF 1672 și DF 1783 și a conductei magistrale de termoficare CET LIGNIT, 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 DN7 și se va face prin realizarea unei servituti de trecere pe terenul proprietate publică aflat în administrarea autorităților publice locale, teren situat între Soseaua de centură și incintă cu propuneri.

În interiorul incintei vor fi prevăzute parcaje conform prevederilor prezentului regulament. Accesul carosabil nu trebuie să fie obstructionat prin mobilier urban și trebuie să fie pastrat 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.



Realizarea de rețele edilitare

Nu este cazul. Incinta cu propuneri dispune de toate rețele edilitare necesare bunei functionari.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare se afla in proprietatea publica a statului. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa/ energie electrica se va face de catre agenti economici agrementati de furnizorii de utilitati, 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

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 pricipalele căi de comunicatie. Astfel s-a identificat o singura UTR, care coincide cu zona de Locuire.

Intocmit,
arh. stag. BARBATEI Ioana

Sef de proiect,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu



CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.



01. Date de recunoastere:

| | |
|------------------------------------|--|
| Denumire lucrare | INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINTA |
| Beneficiari | HAVA FLORIAN si HAVA ELENA |
| Proiectant general | S.C. STACONS S.R.L. |
| Proiectanti de specialitate | arh.Alexandru NAGY - VIZITIU |
| Numar proiect | 67 / 2017 |
| Data elaborarii | martie 2019 |

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

- a. Dupa aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentului P.U.Z. se vor obtine Certificatele de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: mai – iunie 2019.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- construire locuinta regim mic de inaltime P+2E;
 - racorduri la retelele tehnico-edilitare si retelele de incinta;
 - sistematizarea verticala a terenului;
 - platforme carosabile si racord carosabil la soseaua de centura DN7;
 - trotuare de incinta;
 - amenajare zone verzi.
- b. Obtinere Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat :iulie – decembrie 2019.
- c. Incepere lucrari conform Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: ianuarie – decembrie 2020.
- d. Incheiere lucrari conform Autorizatii de Constructie pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: ianuarie - mai 2021.
- e. Receptie lucrari necesare investitiei in intabulare in Cartea Funciara, estimat: iunie - august 2021.

Intocmit,
arh. stag. Barbatei Ioana
















Sef proiect,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu

PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

REGLEMENTARI URBANISTICE, sc. 1:1000

LEGENDA

-  ZONA STUDIATA 17311 mp
-  INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
-  TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
-  ZONA PENTRU LOCUINTA REGIM MIC DE INALTIME, POTmax=20%
-  LIMITA CONSTRUIBILA A ZONEI DE LOCUINTA
-  ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
-  ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
-  DRUM NATIONAL DN 7 (SOSEAUA DE CENTURA)
-  DRUM JUDETEAN DJ 709B
-  DRUM DE ACCES PROPUS
-  RETEA TERMICA SUPRATERANA (CET LIGNIT) EXISTENTA
-  FOSA SEPTICA NOU PROPUSA
-  ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL 22m
-  ZONA PROTECTIE CALE FERATA (Df 1783,Df 1672)
-  STALP EXISTENT BRANSAMENT ELECTRIC 0,4kV





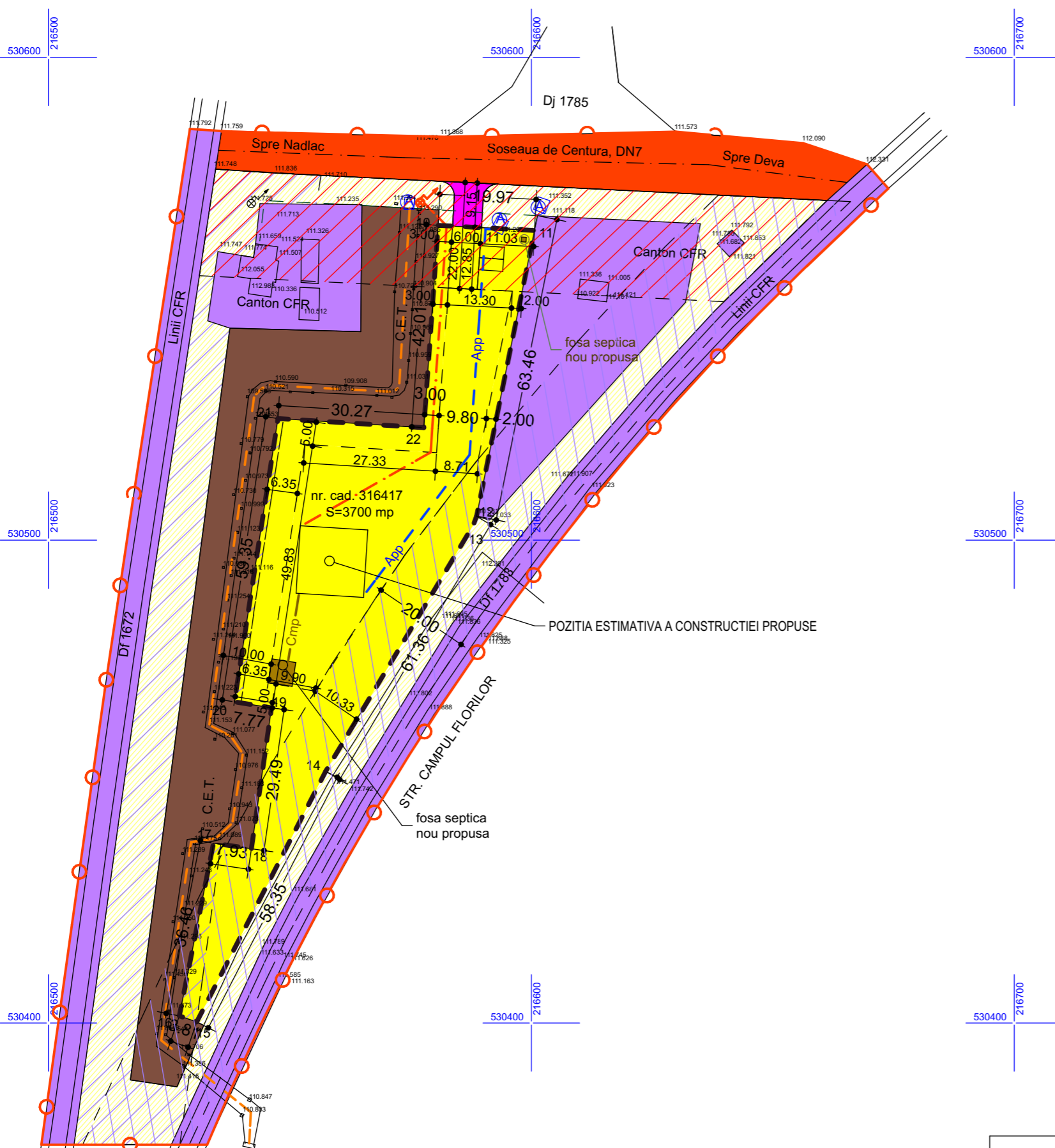
INDICI DE OCUPARE A TERENULUI PARCELA CAD. 338707

| | | |
|-----|----------|--------|
| POT | existent | 00,00% |
| | propus | 20,00% |
| CUT | existent | 0,00 |
| | propus | 0,6 |

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| teren arabil | 3700 | 21,38% | 0,00 | 0,00% |
| Locuinte si functiuni complementare | 0,00 | 0% | 740 | 4,27% |
| zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente | 12265,49 | 70,85% | 12206,65 | 70,52% |
| cai de comunicatie si transport rutier | 1345,51 | 7,77% | 1664,35 | 9,61% |
| spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale | 0 | 0% | 2700 | 15,60% |
| TOTAL | 17311 | 100,00 | 17311 | 100,00 |

| BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA CAD. 338707 | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| teren arabil | 3700 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| Locuinte si functiuni complementare | 0 | 0% | 740 | 20% |
| Zona cai de comunicatie feroviara si amenajari aferente | 0 | 0% | 0 | 0% |
| acces auto, parcuri, platforme | 0 | 0% | 260 | 7% |
| spatii verzi, perdele de protectie, sport, agrement, alei pietonale | 0,00 | 0,00 | 2700 | 73% |
| TOTAL | 3700 | 100,00 | 3700 | 100,00 |

| | | | | | |
|---|---|--|--|-------------------------|---|
|  STACONS proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Anad CP 310133 tel: 0257/212085 fax: 0257/212089 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small> |  ISO 9001 : 2008 | Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA | | Nr. proiect: 67/2017 | |
| | | Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16, | | | Faza: P.U.Z. |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | NUME arh. NAGY-VIZITIU AI. arh.stag.BARBATEI Ioana arh.stag.BARBATEI Ioana | SEMNATURA | Scara: 1:1000 Data: sept 2017 | Format: A3 | Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE Plansa nr.: 02/6 |






PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA

str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

REGLEMENTARI EDILITARE

LEGENDA

-  ZONA STUDIATA 17311 mp
 -  INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
 -  TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
 -  ZONA PENTRU LOCUINTA REGIM MIC DE INALTIME, POTmax=20%
 -  LIMITA CONSTRUIBILA A ZONEI DE LOCUINTA
 -  ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
 -  ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
 -  DRUM NATIONAL DN 7 (SOSEAUA DE CENTURA)
 -  DRUM JUDETEAN DJ 709B
 -  DRUM DE ACCES PROPUIS
 -  RETEA TERMICA SUPRATERANA (CET LIGNIT) EXISTENTA
 -  FOSA SEPTICA NOU PROPUSA
 -  ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL 22m
 -  ZONA PROTECTIE CALE FERATA (Df 1783,Df 1672)
 -  STALP EXISTENT BRANSAMENT ELECTRIC 0,4kV
 -  CAMIN EXISTENT APA POTABILA
 -  CONDUCTA APA POTABILA PROPUIS*
 -  CONDUCTA CANAL MENAJER PROPUIS*
 -  LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV PROPUIS*
- * POZITIA EXACTA A RETELOR EDILITARE DIN INCINTA SE VA STABILI LA FAZA DTAC







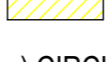
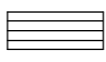
| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|--|-----------------------|--|--|--|-----------------|--|
|  STACONS proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210985 fax: 0257/210989 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small> | |  ISO 9001 : 2008 | | Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA | | Nr. proiect: 67/2017 | | | | | | | |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | | NUME arh. NAGY-VIZITIU AI. arh.stag.BARBATEI Ioana arh.stag.BARBATEI Ioana | | SEMNATURA | | Scara: 1:1000 Data: sept 2017 | | Format: A3 | | Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16, | | Faza: P.U.Z. | |
| | | | | | | Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE | | Plansa nr.: 03/6 | | | | | |

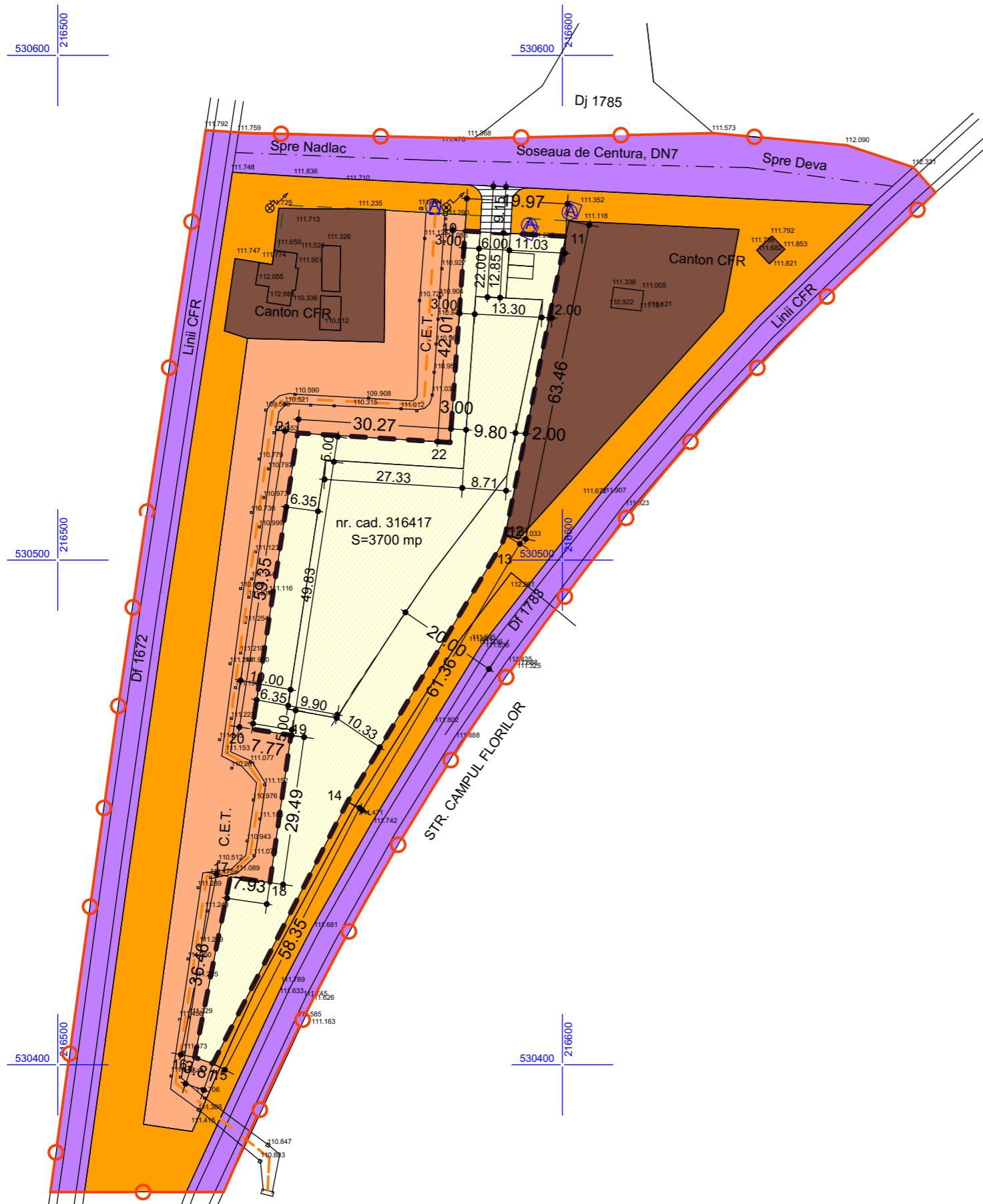
PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA



str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

-  ZONA STUDIATA 17311 mp
-  INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
- a) DOMENIUL PUBLIC**
 -  TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL
 -  TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
- b) DOMENIUL PRIVAT**
 -  TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
 -  TERENURI DIN DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI
 -  TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- c) CIRCULATIA TERENURILOR**
 -  TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC SAU PRIVAT, DESTINATE CONCESIONAF (SERVITUTE DE TRECERE)






















| | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|--|---------------------|--|
|  STACONS 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 : 2008 | | Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA | | Nr. proiect: 67/2017 | | | |
| SEF PROIECT arh. NAGY-VIZITIU AI. | | SEMNATURA | | Scara: 1:1000 Format: A3 | | Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16, | | Faza: P.U.Z. | |
| PROIECTAT arh.stag.BARBATEI Ioana | | DESENAT arh.stag.BARBATEI Ioana | | Data: sept 2017 | | Titlu plansa: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | | Plansa nr.: 04/6 | |

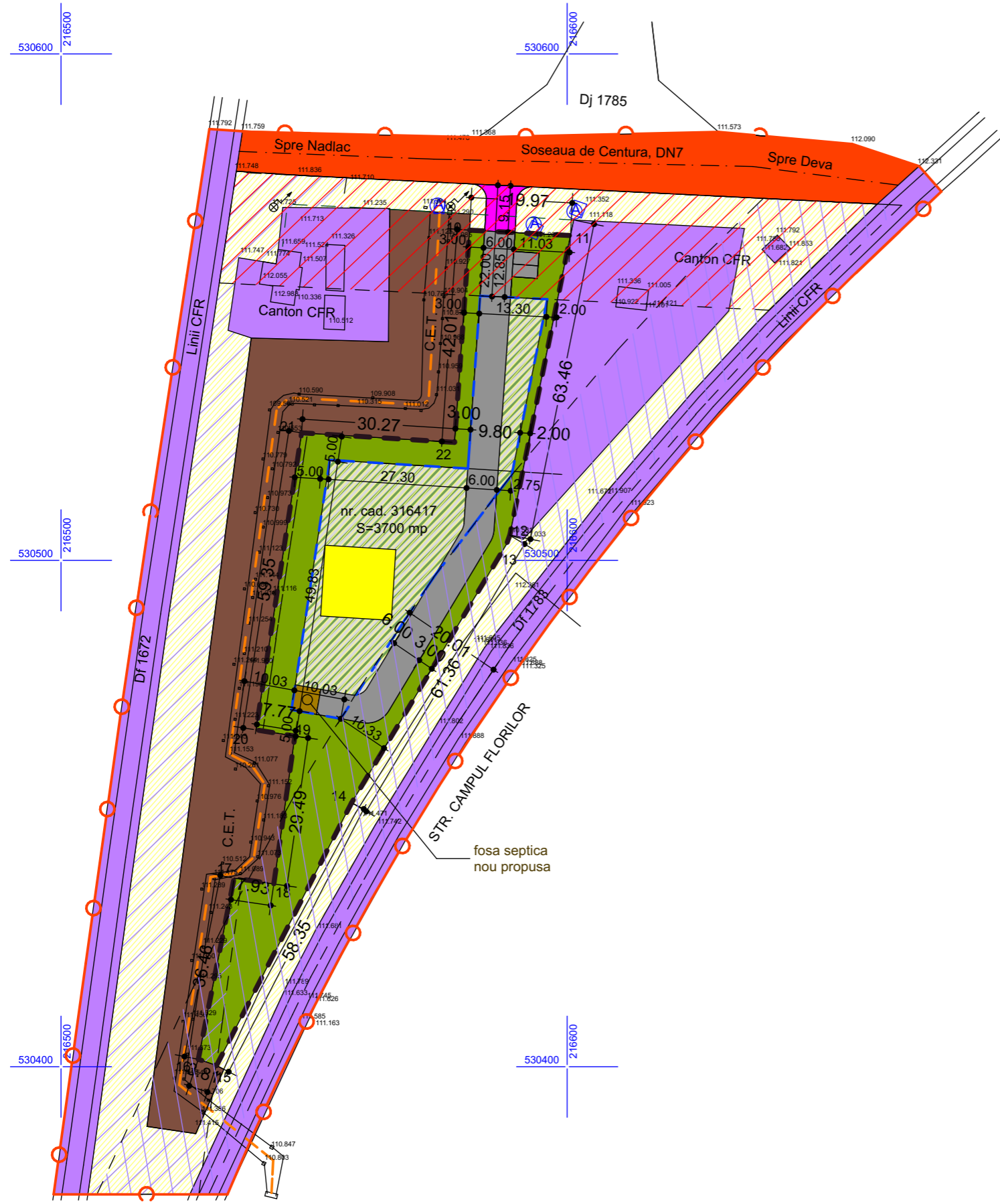
PUZ- CONSTRUIRE LOCUINTA



str.Ovidiu nr. 16, CF nr. 316417

MOBILARE URBANA, sc. 1:1000

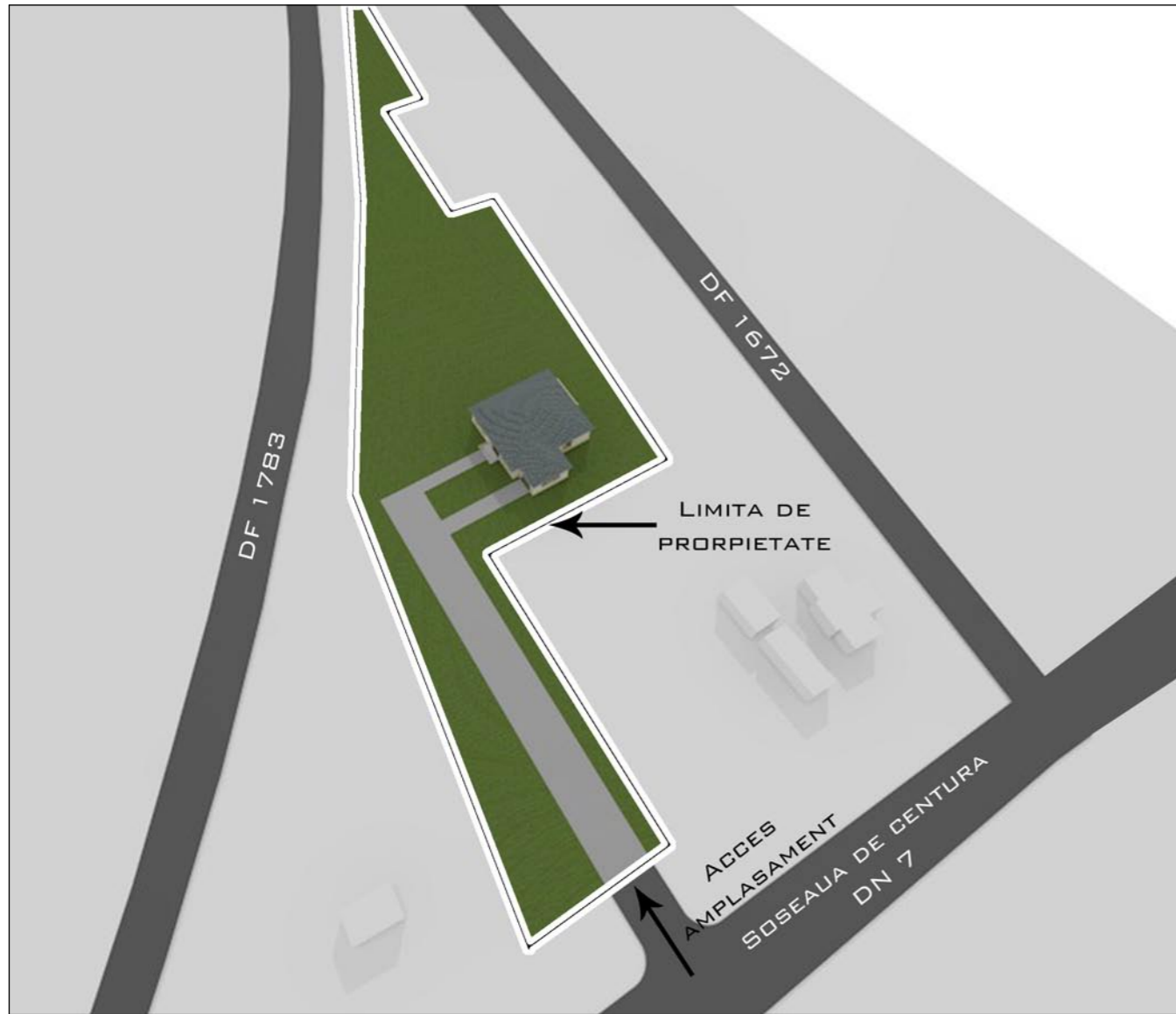
LEGENDA



-  ZONA STUDIATA 17311 mp
-  INCINTA CU PROPUNERI 3700 mp
-  TEREN AGRICOL IN INTRAVILAN
-  LOCUINTA PROPUSA REGIM MIC DE INALTIME, POTmax=20%
-  LIMITA CONSTRUIBILA A ZONEI DE LOCUINTA
-  ZONA CAI DE COMUNICATIE FERVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
-  ZONA AFERENTA LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
-  DRUM NATIONAL DN 7 (SOSEAU DE CENTURA)
-  DRUM JUDETEAN DJ 709B
-  DRUM DE ACCES PROPUS
-  DRUM DE INCINTA PENTRU PARCARE SI ACCES MASINA DE VIDANJARE
-  ALEI DE INCINTA SI SPATII VERZI AMENAJATE
-  PERDELE DE VEGETATIE CU ROL DE PROTECTIE VIZUALA, FONICA SI PURIFICARE A AERULUI
-  RETEA TERMICA SUPRATERANA (CET LIGNIT) EXISTENTA
-  FOSA SEPTICA NOU PROPUSA
-  ZONA PROTECTIE DRUM NATIONAL 22m
-  ZONA PROTECTIE CALE FERATA (Df 1783,Df 1672)
-  STALP EXISTENT BRANSAMENT ELECTRIC 0.4kV
-  CAMIN EXISTENT APA POTABILA



| | | | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|--|---------------------|--|
|  STACONS 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 : 2008 | | Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA | | Nr. proiect: 67/2017 | | | |
| SEF PROIECT arh. NAGY-VIZITIU AI. | | SEMNATURA | | Scara: 1:1000 Format: A3 | | Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16, | | Faza: P.U.Z. | |
| PROIECTAT arh.stag.BARBATEI Ioana | | DESENAT arh.stag.BARBATEI Ioana | | Data: sept 2017 | | Titlu plansa: MOBILARE URBANA | | Plansa nr.: 05/6 | |

PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE



| | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|--|--|
|  STACONS proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210065 fax: 0257/210069 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small> | |  ISO 9001 : 2008 | | Beneficiar: HAVA FLORIAN SI HAVA ELENA | | Nr. proiect: 67/2017 | |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT | | NUME arh. NAGY-VIZITIU AI. | | SEMNATURA | | Scara: Format: A3 | |
| PROIECTAT DESENAT | | arh.stag.BARBATEI Ioana arh.stag.BARBATEI Ioana | | Data: sept 2017 | | Titlu proiect: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE LOCUINTA jud.Arad, mun.Arad, str. Ovidiu nr.16, | |
| | | | | Titlu plansa: PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE | | Plansa nr.: 06/6 | |