

### 3.BORDEROU VOLUM

#### A.PIESE SCRISE:

Foaie de capăt  
Fișă de responsabilități  
Borderou volum  
Certificat de urbanism  
Extras C.F.

#### MEMORIU DE PREZENTARE

#### B. PIESE DESENATE:

1.Plan de încadrare în localitate	planșa 01/A
2.Plan de situație – situația existentă	planșa 02/A
3.Plan de situație – reglementări urbanistice	planșa 03/A
4.Plan de situație – circulația terenurilor	planșa 04/A
5.Plan de situație – coordonator rețele	planșa 05/Ed
6.Plan de situație – ilustrare urbanistică	planșa 06/A

#### C. AVIZE:

OCPI Arad	Nr.1880/2019 și 1470/2019
DELGAZ	Nr.41/25.10.2019
ROMTELECOM	Nr.355/08.10.2019
ENEL SA	Nr.281399122/09.10.2019
APĂ-CANAL ARAD	Nr.19259/10.10.2019
AR PROTECȚIA MEDIULUI	Nr.382/13.01.2020
SĂNĂTATEA POPULAȚIEI	Nr.998/10.10.2019
ABA MUREȘ	Nr.5908/25.10.2019
I.S.U.(PSI)	Nr.925 493/04.06.2020
I.S.U.(protecție civilă)	Nr.925 494/04.06.2020
ANIF	Nr.1438/17.09.2019
DIRECȚIA EDILITARĂ	Nr.66323/03.09.2019
POLIȚIA RUTIERĂ	Nr.203819/16.09.2019
A.A.C.R.	Nr.25601/1425/11.11.2019

# MEMORIU ARHITECTURĂ - GENERAL

## 1 INTRODUCERE:

### **1.1.Date de recunoaștere a documentației:**

Denumire Proiect :ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

Faza proiect :PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament :ARAD, str.Constituției FN,  
jud.ARAD

Beneficiar : TOPOR EUGEN

Proiectant general :SC L&C ARHILUX CUBIC SRL

Adresă sediu :ARAD, str.Muncii nr.34; tel.0724661955

Număr proiect :02/2019

Colaboratori :edilitare, mediu SC PROBIECTIV DESIGN SRL  
ing. Pui Cristian

Topo SC GEO TOPO SRL  
ing. Butu Dan

Perioada elaborării : aprilie - octombrie 2019

## **1.2.Obiectul lucrării:**

Prezenta documentație se întocmește la solicitarea beneficiarului TOPOR EUGEN, ca urmare a condiției impuse prin Certificatul de Urbanism nr.141 din 01.02.2019, de către Primăria Municipiului Arad, legat de realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amplasării de construcții de locuințe individuale pe terenul înscrise în C.F. nr. 350379; 347648– Arad, un număr de 2 parcele, arabil în intravilan în suprafață de 14.562 mp, teren nereglementat. Terenurile au acces la un drum public. Studiul cuprinde și zona limitrofă, adică zona de drum cuprinsă între strada Constituției, strada Ticu Dumitrescu și terenurile învecinate de la sud și est, iar incinta propunerii doar parcelele beneficiarului.

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009, precum și în conformitate cu H.G.525/1996 republicată în 2014 privind Regulamentul General de Urbanism, ordinul 119/2014 al Ministerului Sănătății privind Normele de Igienă și indicativul GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal.

De asemenea s-a avut în vedere PUG ARAD.

În cadrul acestor studii pentru zona studiată în cadrul P.U.Z.-ului, propunerea de urbanism a prevăzut:

- extinderea zonei edificabile pentru locuințe în municipiul Arad
- extinderea rețelei de echipare tehnico-edilitară a zonei
- realizarea unui cadru urban de tip rezidențial-individual

Planul Urbanistic Zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic și estetic din cadrul zonei studiate.

Studiul are în vedere următoarele categorii de probleme:

- amenajarea urbanistică a teritoriului considerat
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse, folosirea optimă a terenului
- asigurarea unor relații avantajoase în cadrul zonei studiate, având în vedere amenajarea completă a zonei limitrofe
- relaționarea teritoriului studiat cu rețeaua urbană a orașului
- asigurarea echipării tehnico-edilitară a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu gaze și racordul la rețeaua de telefonie (voce și date)
- reabilitarea, conservarea și protecția mediului.

### **1.3.Surse de documentare:**

- P.U.G.-ul municipiului ARAD
- planuri topografice întocmite în vederea realizării P.U.Z.-ului și a stabilirii limitei de proprietate
- planurile cu utilități sau potențiale zone de restricție emise de regiile proprietare.

## **2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.Evoluția Zonei:**

Până în acest moment, zona luată în studiu este compusă din parcelele proprietatea beneficiarului, menționate în C.F. ca și arabil în intravilanul municipiului, dar nereglementate, amplasate în S-ul municipiului Arad și amorsa compusă din vecinătățile situate imediat lângă parcelele studiate. În urma extinderii intravilanului orașului Arad, zona a evoluat urbanistic.

De menționat faptul că până în prezent, în zonă nu s-au întocmit și alte Documentații de Urbanism. Zona este una de interes în momentul de față, fiind cu utilități și ușor accesibilă rutier și pietonal.

### **2.2.Încadrarea în localitate:**

Zona luată în studiu este în S-ul orașului Arad și este limitrofă cu:

- intravilan str.Constituției la nord – locuință la 16,0 m
- intravilan str.Ticu Dumitrescu la vest – baltă piscicolă la 63,0 m
- intravilan arabil la sud – anexă gospodărească la 6,0 m
- intravilan arabil la est – terenuri agricole în intravilan pt.600 m

Accesul la incintă se face din str.Constituției, zonă dinspre care se vor prelungi și rețelele edilitare existente.

Terenurile sunt neconstruibile actualmente, sunt de formă neregulată și sunt arabile în intravilan. Suprafața parcelelor este de 14.562 mp. Suprafața totală luată în studiu – suprafețe proprietatea beneficiarului plus amorsa este de 35.145 mp.

### **2.3.Elemente ale cadrului natural:**

Zona studiată este situată la șes, altitudinile fiind cuprinse în intervalul 108-109 metri față de cota Mării Negre.

Amplasamentul studiat se află în Arad, strada Constituției, cartierul Aradul Nou, județul Arad.

Terenul are o suprafață relativ plană, amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Platforma menționată face parte din punctual de vedere geomorfologic din Câmpia de vest, denumită Câmpia Mureșului. Astfel zona menționată se încadrează în complexul aluvionar a cărui



geomorfologie se datorează influenței apelor curgătoare, care au adus la transportarea și depunerea de particule fine (din diverse roci), provenite prin dezagregarea rocilor de bază.

### **2.3.1. Caracteristici climatici:**

Din punct de vedere a climei, zona orașului se încadrează în zona Mureșului, caracterizată printr-o climă continentală moderată, cu influențe mediteraneene și oceanice, cu temperature medii anuale ridicate, de 10-11°C.

Precipitațiile medii anuale – 600-650 mm

Vânturile dominante sunt de est și nord, apoi de cele de nord-vest.

Anotimpurile sunt bine conturate și caracterizate astfel:

- primăveri timpurii și adesea capricioase
- veri uscate și lungi
- toamne lungi și temperaturi relativ constante
- ierni blânde și scurte

Caracterizarea climaterică a zonei:

- temperature medie multianuală a aerului este 8,8°C
- data medie a primului îngheț 11 octombrie
- număr mediu al zilelor tropicale ( $T_{max} \geq 30^{\circ}\text{C}$ ) este 8 zile/an
- cantitatea medie multianuală a precipitațiilor este de 660 mm/an
- durata medie de strălucire a soarelui este de 1.924,1 ore/an
- numărul mediu al zilelor cu ninsoare este de 28 zile/an
- numărul mediu al zilelor cu brumă este de 25 zile/an

În anotimpul rece și în perioadele de calm poate apărea fenomenul de inversiune atmosferică.

Corespunzător latitudinii la care se studiază zona studiată, se înregistrează radiație solară medie de 736 cal/m<sup>2</sup> la 21.06 și 118 cal/m<sup>2</sup> la 22.12 cu coeficient de transparență a norilor de 0,342. Numărul mediu anual de zile acoperite de nori este de 160-180 zile/an.

Din punct de vedere al particularităților topoclimatice se remarcă o repartiție relativ uniformă în suprafață a unora dintre elementele meteorologice.

### **2.4. Circulația rutieră și pietonală:**

La această oră, accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Constituției și din De 2608 de la sud. Ca urmare a propunerilor din prezentul studiu, cât și a prevederilor P.U.G., urmează să se realizeze accese corespunzătoare pentru fiecare parcelă, din strada Constituției.

### **2.5. Ocuparea terenurilor:**

Zona studiată (incinta propunerii) are suprafața totală de 14.562 mp și este teren liber de construcții:

- zona nu dispune de spații verzi amenajate
- sub aspect juridic, terenurile sunt proprietate privată

În zonă, primăria municipiului Arad dorește modernizarea străzii Ticu Dumitrescu într-un proiect de mobilitate urbană, fapt care va revitaliza zona, în prezent sub un mare grad de abandon.

## **2.6.Echiparea edilitară:**

Pe amplasament există utilități. Zona luată în studiu este traversată de următoarele utilități:

- rețea de gaz natural de presiune redusă, de la nord și la vest;
- rețea de apă potabilă, de la nord și la vest;
- rețea de canalizare menajeră, de la nord și la vest;
- rețea de energie electrică, de la nord și la vest;

### **Alimentarea cu apă:**

Rețea de distribuție de apă potabilă există în zona studiată, respectiv pe Constituției și Ticu Dumitrescu.

### **Canalizarea menajeră:**

Rețea de canalizare menajeră există în zona studiată, respectiv pe str.Constituției și Ticu Dumitrescu.

### **Electrice:**

Rețea de energie electrică există în zona studiată, respectiv pe str.Constituției și Ticu Dumitrescu.

### **Gaze naturale:**

În zona studiată există rețea de distribuție de gaze naturale de presiune redusă, pe str.Constituției și Ticu Dumitrescu.

## **2.7.Probleme de mediu:**

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

### **2.7.1. Probleme referitor la canale ale A.N.I.F.**

În zona luată în studiu pentru P.U.Z. se găsesc amplasate canale ANIF, care să constituie capacitate de desecare a apei pluviale, dar există și canalizare pluvială stradală pe strada Constituției.

## **2.8.Opțiuni ale populației:**

În situația de față nu este cazul. Proprietatea este privată, construcțiile ce urmează a se realiza vor fi locuințe individuale amplasate pe loturi private. Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant.

S-a parcurs toate etapele privind consultarea și informarea populației conform MDRT – Ord.2701/2010.

**3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:****3.1.1. Ridicarea topo:**

În vederea realizării, parcelării și amplasării unor locuințe, a fost realizată o ridicare topografică care să determine delimitarea exactă a amplasamentului cât și poziția drumurilor și a drumurilor de exploatare existente în raport cu loturile vechi. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică realizată.

**3.1.2. Referat Geotehnic:**

Concluziile sunt urmare a unui studiu geotehnic efectuat în zonă de către S.C. TERRA TECHNIK S.R.L, care stabilește datele necesare.

Geologic, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri, cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin granitic se află la circa 1.400-1.700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi), dintre care prezintă interes "Falia Timișoara Vest" (dar nu în cazul de față).

Din punct de vedere seismic, normativul P 100/'92 încadrează amplasamentul studiat în zona "D" cu o perioadă de colț  $T_c = 1,0$  sec și un coeficient seismic  $k_s = 0.16$ , echivalentul gradului de intensitate seismică 7,5 MSK față de care se va aplica sporul corespunzător clasei de importanță a construcției în cauză.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054/'77 de 0,70 m.

Sistemul de fundare va fi format din fundații direct din beton, urmând ca definitivarea cotelor de fundare, dimensiunile fundațiilor inclusiv structura să fie stabilite în urma și a celor ce se prezintă în studiul geotehnic de față.

Cu ocazia realizării sondajelor de adâncime, s-a constatat că nivelul apelor subterane apare la cota de -3,00 m (în sondajele S1 și S2). În sondajul S3 apele subterane apar la cota de -2,60 m. Conform buletinelor de analiză al apei, rezultă că apa nu este agresivă față de betoane (în sondajele S1÷S3), având un conținut de  $39,51 \text{ mg/dm}^3 \div 57,1 \text{ mg/dm}^3$  cloruri și  $21,31 \text{ mg/dm}^3 \div 24,8 \text{ mg/dm}^3$  sulfați.

Pentru stabilirea stratificației terenului de fundare s-au interpretat rezultatele obținute prin analiza probelor de beton, insistându-se în deosebi de aprecierea granulozității, inclusiv cantitatea procentuală pentru fragmentele cu dimensiuni grupate după prescripții (argile, prafuri, nisipuri, etc.) rezultând stratificația generală după cum urmează:

- 0,00÷0,50 m – sol vegetal pământ prăfos vânat
- 0,50 m ÷ -1,50 m – nisip fin prăfos galben cu grad de îndesare  $I_d = 0,24 \div 2,37$  și indice de consistență  $I_c = 0,59$

- -1,50 m ÷ -2,50 m – strat format din nisip fin galben cu grad de îndesare  $I_d = 0,45 \div 0,54$ .
- -2,50 m ÷ -4,00 m – nisip fin și mijlociu galben vânat cu grad de îndesare  $I_d = 0,58 \div 0,50$  și modul de deformare  $M = 89 \div 94 \text{ daN/cm}^2$

Având în vedere cele de mai sus, rezultă că stabilitatea terenului este asigurată iar terenurile de prospectare au semnalat că stratificația terenului este relativ bună.

Terenul relativ bun de fundare îl constituie stratul alcătuit din nisip fin prăfos galben aflat între cotele de -0,50 m ÷ -1,50 m. De aceea fundarea pe teren natural se poate face la cota minimă  $D = -1,00 \text{ m}$  și armarea tălpilor fundației cu centura din beton armat.

Pentru calculul terenului de fundare, în grupa fundamentată de încărcări, conform Stas 3300/2-'85, anexa B, se poate adapta o presiune convențională de bază ( pt.B = 1,0 m și  $D = 2,0 \text{ m}$ )  $P_s = 220 \text{ kPa}$ . Aplicând corecția (pentru  $D$  și lățimea  $B$ ) conform standardului menționat rezultă presiunea convențională de calcul, la calcul folosindu-se coeficienții  $K_1 = 0,10$ , respectiv  $K_2 = 2,50$ .

### **3.1.3.Studiu asupra problemelor de mediu:**

Din studiul întocmit în raport cu amplasarea funcțiunii de locuire, rezultă că nu se pune probleme deosebite din punct de vedere al emiterii de noxe, respectiv a protecției mediului. În zona studiată nu se vor amplasa obiective industriale, activități sau funcțiuni poluante. Pentru emiterea avizului de mediu s-a parcurs procedura privind informarea și consultarea populației conform HG 1076/2010.

## **3.2.Prevederi ale PUG**

P.U.G.-ul orașului Arad prevede în zonă construcții de locuințe, precum și o extindere a rețelelor rutiere și edilitare. Zona este nereglementată urbanistic.

### **3.2.1.Elemente de temă:**

Documentația prezentă se întocmește la solicitarea beneficiarilor în vederea amplasării de locuințe individuale. Conform temei de proiectare stabilite de comun acord pentru această zonă, se prevede realizarea unei zone rezidențiale, beneficiarii intenționând să construiască, respectiv să înstrăineze parcele sau construcții pentru realizarea de investiții cu următoarele funcțiuni:

- Funcțiunea dominantă este locuințe individuale

Construcțiile vor fi amplasate în conformitate cu reglementările stipulate în documentația de față.

### **3.2.2.Prevederi ale PUG-Arad:**

PUG-ul oraşului Arad aprobat prin HCLM Arad nr.502/2018, prevede în zona studiată o extindere a funcţiunii rezidenţiale. Pe terenurile beneficiarului se doreşte dezvoltarea de zonă locuinţe individuale, în conformitate cu direcţia PUG Arad.

### **3.3.Valorificarea cadrului natural:**

Zona studiată beneficiază de un cadru natural favorabil, terenul fiind plat şi fără reţele electrice aeriene pe el.

În aceste condiţii propunerile de urbanism pot asigura o utilizare optimă a terenului cu un grad maxim de ocupare a terenului redus, în condiţiile respectării legislaţiei în vigoare.

Realizarea construcţiilor se vor face în limita regimului de înălţime S(D)+P+1E+M pentru locuinţe, acoperite cu acoperişuri cu şarpantă şi învelitoare din ţiglă, tablă sau şindrilă bituminoasă. Se vor realiza terase nebetonate şi plantate către spaţiile verzi. Orientarea clădirilor se vor realiza în aşa fel încât funcţiunile să fie însorite corespunzător normelor în vigoare.

### **3.4.Modernizarea circulaţiei:**

Traseul în plan al străzii formează un unghi de 156,72 ° cu traseul străzii din zona de locuinţe trecând peste canalul dalat HCn2607. Strada – în zona de locuinţe- este în aliniament având lungimea de 250.00 m, iar lăţimea frontului stradal este 12.00 m. Partea carosabilă are lăţimea de 6.00 m care este încadrată de zone verzi de lăţime variabilă 1.50-2.00 m şi de trotuare cu lăţimea de 1.00 m. Pentru asigurarea continuităţii străzii, se propune realizarea unui podeţ tubular de Ø1600 mm de 14,80 m lungime peste canalul HCn2607.

Scurgerea apelor meteorice se va asigura prin panta longitudinală şi transversală spre zonele verzi adiacente. Întoarcerea maşinilor se va face la capătul străzii propus existând posibilitatea de manevre. Pentru maşini mari, care vor fi în timpul şantierului, acestea se vor întoarce cu manevre de pe parcela pe care se va lucra, modernizarea străzii se va face doar la finalul lucrărilor.

#### **3.4.1.Organizarea circulaţiei pietonale**

Pentru circulaţia pietonală sunt prevăzute trotuare propuse, care fac legătura cu strada Constituţiei, pe ambele părţi ale străzii.

### **3.5.Zonificarea funcţională, reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici**

#### **3.5.1.Criteriile principale de organizare urbanistică**

Criteriile principale de organizare urbanistică a zonei studiate au fost următoarele

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru funcțiunile și obiectivele prevăzute în temă—locuințe individuale
- integrarea corespunzătoare a elementelor existente în soluția propusă, inclusiv amenajări de spații verzi/sistematizări
- asigurarea acceselor carosabile și pietonale la parcelele reglementate.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă cu un potențial deosebit de dezvoltare urbană

Funcțional, parcelele luate în studiu se împart în următoarele zone:

- zona destinată construirii de locuințe individuale
- zona drumuri și platforme
- zona spații verzi amenajate
- zonă tehnico-edilitară
- lot distinct cu instituire de interdicție temporară de construire

Incinta propunerii este parcelată în 24 loturi. Loturile 1-9; 11-21 sunt construibile, cu funcțiunea de locuințe individuale. Lotul 10 este neconstruibil, fiind rezervat de spațiu verde amenajat, distinct. Lotul 22 este rezervat pentru platformă gospodărie deșeuri menajere și care va fi împrejmuit și dotat cu pubele pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Lotul 23 este rezervat ca lot pentru drum acces. Lotul 24 este rezervat în vederea alipirii la imobilul vecin având CF 318450, dar cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ+RLU, în urma alipirii.

### **3.5.2.Funcțiuni:**

Funcțiunile propuse în zonă sunt:

#### **1. Locuințe individuale:**

Locuințele individuale vor respecta toate reglementările în vigoare în domeniul rezidențial. Acestea pot fi deservite de alte construcții anexe amplasate pe fiecare lot, la partea posterioară, respectând o deschidere maximă de 3 m, cu funcțiunea de anexe gospodărești.

#### **2. Circulații auto, pietonale, parcaje, garaje**

Accesul la fiecare parcelă se va realiza din drumul nou propus, median incintei propunerii, dimensionat corespunzător la 12,0 m ca profil stradal. Paralel cu strada Constituției este amplasat un canal de desecare și colectare ape pluviale, Cn 2607, peste care se va realiza un podeț tubular, astfel asigurându-se accesul spre zona de locuințe. Zona carosabilă va fi de 6,0 m, iar trotuarele pe ambele părți, de câte 1,2 m fiecare. Spațiul rămas va fi folosit ca spațiu verde de aliniament și amenajat ca atare, cu copaci și vegetație perenă.

Parcarea și gararea mașinilor se va realiza pe parcela proprie fiecărei locuințe. La stradă se va putea parca limitat ca timp.

### **3. Spații verzi, plantații de protecție**

Incinta propunerii este deservită de o zonă verde distinctă, neconstruibilă, poziționată retras, fiind optimă ca zonă de joacă pentru copii (fără circulații auto limitrofe) cât și ca spațiu de relaxare pentru riverani. În plus, datorită procentului maxim de ocupare a terenurilor, zona va dispune de spații verzi amenajate mai mari, pe fiecare lot urmând a se amenaja un minim de 2 mp/persoană.

### **4. Platforma tehnico-edilitară și echiparea edilitară**

Se va respecta OMS 119/2014, actualizat, privind normele de igienă și sănătate publică. Astfel, incinta propunerii va dispune de o platformă împrejmuită pentru colectarea selectivă și depozitarea deșeurilor, în pubele speciale, în vederea ridicării deșeurilor de către operatorul licențiat în acest domeniu, regulat. Fiecare lot va avea o zonă de depozitare a pubelei pentru deșeurile menajere din incinta proprie.

Rețelele edilitare vor fi extinse din strada Constituției, prin grija și pe cheltuiala investitorului, conform planșei de Reglementări edilitare propusă, subteran, pe strada nou creată, astfel încât fiecare lot să dispună de branșamente individuale.

#### **3.5.3.Regimul de aliniere și amplasare al clădirilor:**

În cadrul studiului, pentru fiecare parcelă a fost stabilită limita maximă de amplasare a construcțiilor. Retragerea acestei limite față de aliniamentul drumului a fost stabilită la 5,0 m. Clădirile vor fi amplasate individual pe lot cu respectarea distanțelor minime prevăzute în Codul Civil doar spre o latură, pe cealaltă urmând a se lăsa o distanță de min. 3,0 m și cu posibilitatea de a asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale intervenții. Se vor respecta distanțele minime legale impuse de anumite zone de protecție, acolo unde este cazul față de rețelele aeriene sau subterane, inclusiv cele sanitare. Clădirile vor fi retrase deasemenea și față de spatele lotului la minim 3,0 m. Nu se vor putea executa construcții pe limita din spate a lotului, excepție anexele gospodărești și care vor fi doar parter. Pentru loturile de peste 400 mp, retragerea față de limita posterioară va fi de 10,0 m pentru locuințe.

#### **3.5.4.Regimul de înălțime:**

Regimul de înălțime a construcțiilor propuse este condiționat de rațiuni funcționale, de încadrare urbanistică în zonă sau de marcarea unor puncte de interes din zonă, astfel că înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m, iar înălțimea la cornișă nu va depăși 9,0 m.

Se vor respecta prevederile pentru zone rezidențiale, cu locuințe în limita max. S(D)+P+1E+M pentru zona de locuințe.

Împrejmuirile nu vor depăși 2,0 înălțime, cu recomandarea ca la frontul stradal și limita posterioară, acestea să fie vitrate.

### 3.5.5.Frontul stradal:

În cazul zonei studiate, frontul stradal al loturilor este cuprins între 13,5 și 19,6 m, determinând dimensiunea, forma, suprafața loturilor, caracteristici ce vor fi valorificate în concordanță cu folosința lor.

### 3.5.6.Bilanțul teritorial și indici maximi admisibili

#### Zona Studiată:

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0.00	10.278	29.09
2	ZONA PRESTARI SERVICII	8.670	24,67	8.670	24.67
3	ZONA DRUMURI	802	2.28	2.370	6.75
4	ZONA TROTUARE	0	0.00	435	1.25
5	ZONA CANALE ANIF	406	1.15	406	1.15
6	ZONA SPATII VERZI AMENAJ	0	0.00	2.306	6.56
7	ZONA SPATII VERZI NEAMEN	1.470	4.18	1.445	4.10
8	ZONA TERENURI AGRICOLE	23.797	67.72	9.235	26.28
9	ZONA GOSPODARIE COMUN.	0	0.00	54	0.15
	<b>TOTAL</b>	35.145	100	35.145	100

#### Incintă Propuneri

		EXISTENT		PROPUS	
		S (mp)	%	S (mp)	%
1	ZONA LOCUINTE	0	0.00	10.278	70.21
2	ZONA PRESTARI SERVICII	0	0.00	0	0.00
3	ZONA DRUMURI	0	0.00	1.543	10.60
4	ZONA TROTUARE	0	0.00	435	2.98
5	ZONA CANALE ANIF	0	0.00	0	0.00
6	ZONA SPATII VERZI AMENAJ	0	0.00	2.306	15.84
7	ZONA SPATII VERZI NEAMEN	0	0.00	0	0.00
8	ZONA TERENURI AGRICOLE	14.562	100	0	0.00
9	ZONA GOSPODARIE COMUN.	0	0.00	54	0.37
	<b>TOTAL</b>	14.562	100	14.562	100

Se consideră POT max. = 40 % și CUT max. = 1,2 pentru zona de locuire. Aceste sunt prevăzute în HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism (republicat în 2002).

### 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare:

În zonă se pot extinde rețele urbane de utilități (apă-canal, energie electrică, telefonie, alimentare cu gaze naturale) ale municipiului Arad.



Se recomandă cooperarea investitorilor pentru realizarea lucrărilor de echipare a terenului (alimentarea cu apă, canalizarea și epurarea apelor uzate, alimentarea cu energie electrică, gaze naturale, etc.) prin bransamente individuale la rețelele existente.

#### **Alimentarea cu apă:**

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer. Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă potabilă va fi asigurat de la rețeaua de apă potabilă stradala existentă, prin prelungirea conductei cu aprox. 230 m.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată individuala pentru fiecare parcela în parte prin foraje de mica adancime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă din polietilenă DN 63mm care va prelua necesarul de apă din aducțiunea de pe strada Constitutiei.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate se va realiza printr-o conductă de distribuție din polietilenă PE-ID DN 63mm montată subteran pe marginea drumului de acces către parcele, în zona frontului stradal, în zona carosabila.

Totodata cu extinderea conductei de apa se va monta si un numar de **1 hidrant de incendiu supraterran DN80 mm.**

Racordarea fiecărei parcele la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Constituției și limita de proprietate, pe spațiul public, ce va cuprinde contorul de apă încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă necarosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

#### **Canalizarea menajeră:**

Apele uzate menajere rezultate în incintele fiecărei parcele în parte se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Apele uzate menajere de la obiectele sanitare, vor fi dirijate spre rețeaua de canalizare stradala existentă, prin prelungirea conductei de canalizare cu aproximativ 230 m, de la caminul existent aferent ultimei parcele reglementate.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polipropilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În incinta imobilelor, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile, iar pentru racordul la rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare, acoperite cu capace necarosabile. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

La trecerile prin fundații, conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

## **BREVIAR DE CALCUL**

### **1. Alimentare cu apă**

Numarul de persoane estimat aferent zonei studiate: 170 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N_s \times N_g / 1000$  <mc/zi>

$Q_{zi\ maxim} = K_{zi} \times Q_{zi\ mediu}$  <mc/zi>

$Q_{maxim\ orar} = (mc/h)$

In care:

$n_s$  = necesarul specific de apa (STAS 1478-90, tabel 4)

$K_p$  = coeficient de pierderi= 1,1

$K_{zi}$  = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35

$K_o$  = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta:

$Q_{zi\ mediu} = 1.1 \times 170 \times 170 / 1000 = 32$  mc/zi

$Q_{zi\ maxim} = 1.35 \times 32 = 43,2$  mc/zi

$Q_{maxim\ orar} = 5,4$  mc/h

### **2. Canalizare menajeră**

Calculul debitului de apă menajeră s-a facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer la care se adaugă si debitul de apă tehnologică acesta încadrându-se din punct de vedere al încărcărilor cu poluanți conform NTPA 002/2002

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$Q_{uz\ zimed} = 0,8 \times Q_{zimed} = 26$  m<sup>3</sup> /zi

$Q_{uz\ zimax} = 0,8 \times Q_{zimax} = 35$  m<sup>3</sup> /zi

$Q_{uz\ orarmax} = 0,8 \times Q_{orarmax} = 4,5$  m<sup>3</sup> /h.

### **Alimentarea cu energie electrică:**

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei electrice de joasă tensiune existentă pe str. Constituției, la aproximativ 50 m față de amplasament prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe pamant în zona de nord a parcelei studiate.

Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate a fiecărei parcele.

În zona studiată sunt propuse 21 locuințe unifamiliale. Pentru fiecare locuință se consideră o putere instalată de 13 kW.

#### **Calcul putere instalată și putere absorbită:**

$$P_i = 21 \text{ locuințe} * 13 \text{ kW} / \text{locuința} = 273 \text{ kW}$$

$$P_a = P_i * K_s = 273 \text{ kW} * 0,55 = 150 \text{ kW}$$

$$K_s = 0,55 - \text{coeficient de simultaneitate.}$$

Rețeaua electrică de distribuție se realizează prin cablu pozat subteran, pe spațiul verde, pe latura către incinte a străzii, ce străbate zona studiată pe direcția nord-sud, de la care se vor executa branșamentele individuale.

Branșamentele se realizează prin cabluri electrice pozate subteran până la firidele de bransament, amplasate pe peretele fiecărui imobil.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

#### **Rețele de telecomunicații:**

Asigurarea serviciilor de telefonie și cablu TV/Internet, a imobilelor, se va face prin racordarea la rețelele existente din punctul cel mai apropiat de amplasament. Branșamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

### **Alimentarea cu gaz:**

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivului se asigură prin extinderea rețelei stradale existente pe strada Constituției, pe o lungime de 230 m până în dreptul fiecărui nou consumator. Această rețea subterană va fi pozată la o adâncime de 1,0 m, din conductă PVC, urmând a fi amplasată pe spațiul propus a fi domeniu public.

### **Deșeuri menajere:**

Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele și containere amplasate la fiecare casă în parte, într-un loc special amenajat în zona căii de acces.

Pubelele vor fi ridicate și golite periodic de către Intreprinderea de Salubritate, pe baza unui contract de servicii între locatari și această întreprindere de salubritate.

### **3.7. Protecția mediului:**

#### **A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:**

Prin prezenta documentatie P.U.Z., din analiza impactului posibil prin realizarea investitiei, rezultă că sunt create și asigurate toate măsurile legale privind diminuarea impactului asupra mediului datorita acestei investitii.

#### **Protectia apelor**

Prelevarea apei din surse centralizate are un impact nesemnificativ asupra conditiilor hidrologice si hidrogeologice ale amplasamentului proiectului.

Toatele apele uzate din clădiri sunt preluate de rețeaua de canalizare interioară și dirijate către rețeaua de canalizare menajeră stradală existentă.

Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețeaua de canalizare orășenească vor respecta limitele prevăzute de Normativul NTPA 002/2002, aprobat prin HG 188/2002, modificată prin HG 325/2005.

Activitatea obiectivului în conditii normale de functionare nu va genera un impact negativ asupra calitatii apelor de suprafata si subterane.

#### **Protectia aerului**

Sursele de impurificare a atmosferei specifice functionarii obiectivului sunt:

- Surse stationare dirijate – emisiile de poluanti antrenati de gazele de ardere de la centrala termica. Principalii poluanti specifici arderii gazului metan sunt monoxidul de carbon (CO) si oxizii de azot(NOx).

Datorita specificului centralei termice (instalații rezidențiale), impactul produs asupra aerului este foarte redus.

### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de zgomot sau vibrații.

### **Protecția împotriva radiațiilor**

Obiectivul analizat nu generează surse de radiații.

### **Protecția solului și subsolului.**

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt ne semnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer.

### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice.**

Nu este cazul

### **Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public.**

Nu este cazul

### **Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament.**

Obiectivul este generator de deșuri menajere.

Deșeurile menajere și urbane sunt conform unui contract de salubritate ce urmează a fi încheiat între părți, pe baza - HCLM 76/2001 - în recipiente (pubele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi) rampa ecologică ce corespunde în totalitate normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de societatea A.S.A. Servicii Ecologice.

## **MASURI DE PROTECȚIA MEDIULUI CONSTRUIT ȘI NATURAL**

În concordanță cu H.G. 1076/2004 privind procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri urbanistice și Criteriilor din Anexa 1, considerăm că prezenta investiție se încadrează în prevederile art. 5(3) ale H.G. ea:

- neavând un impact semnificativ asupra mediului;
- planul determină utilizarea unor suprafețe mici la nivel local, în condiții stabilite de caracterul zonei ce a cunoscut în ultimii 2-3 ani o „urbanizare” rapidă (utilități, drumuri etc.).

Menționăm:

- deșeurile menajere și vegetale se adună zilnic în pubele și containere ce sa transportă la rampa orașenească ecologică (A.S.A);
- curățirea, măturatul, igienizarea zonei revine beneficiarului.

**Conform Anexei 1 din Hotararea de Guvern 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potentiale asupra mediului sunt:**

**A. CARACTERISTICILE PLANURILOR SI PROGRAMELOR CU PRIVIRE IN SPECIAL LA:**

a) Gradul in care planul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie in privinta alocarii resurselor.

Planul P.U.Z.creează în totalitate cadrul pentru ca activitățile viitoare preconizate (locuințe individuale) să fie în concordanță cu prevederile legale priviind amplasamentul, natura și amploarea investiției, condițiile concrete de funcționare și să nu prezinte nici un efect semnificativ, potențial negativ asupra mediului.

b) Gradul in care P.U.Z. influenteaza alte planuri si programe, inclusiv pe cele in care se integreaza sau care deriva din ele.

c) Relevanta planului pentru integrarea consideratiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltarii durabile.

In vederea respectarii principiilor dezvoltarii durabile, in P.U.Z. s-a avut in vedere optimizarea densitatii ocupării terenului cu corelarea de funcțiuni complementare și mentinerea, intretinerea si dezvoltarea spatiilor verzi.

P.U.Z. este aliniat și în concordanță cu principiile dezvoltării durabile, asigurând, din prima fază până la atingerea capacității finale, respectarea normelor și considerațiilor de mediu, asigurând pe durata normată de exploatare toate utilitățile necesare bunei funcționări și eliminării riscului de poluare.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program.

Obiectivul analizat nu generează sau cuprinde probleme relevante de mediu, activitatea preconizată fiind nepoluantă.

e) Relevanta P.U.Z. pentru implementarea legislatiei nationale si comunitare de mediu

Ca principale acte normative priviind protecția mediului ce trebuiesc respectate, precizăm:

- Se vor respecta conditiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;

- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile (hârtie, carton, sticlă etc.) vor fi colectate separat, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O.U. 756/97 cu privire la factorul de mediul sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max 50 Db) STAS 6156/1986;
- Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O.462/93 și O.MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind evidență gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei privind deșeurile; H.G.349/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

## **B. CARACTERISTICILE EFECTELOR ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE IN SPECIAL LA :**

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor  
Probabilitatea de a afecta mediul este nulă – ca durată sau frecvență – ca atare nu se pune problema reversibilității efectelor
- b) natura cumulative a efectelor  
Nu se pune problema cumulării efectelor, toate materialele utilizate sunt inerte, neutre, netoxice, în general create și agrementate special pentru medii în care stau permanent oamenii
- c) natura transfrontaliera a efectelor – nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană  
În condițiile accidentale sau în condiții normale natura activității nu afectează sănătatea oamenilor sau starea mediului înconjurător
- e) mărimea și spațialitatea efectelor  
Efectele sunt practic nule, neafectând practic nici măcar utilizatorii clădirilor propuse. Subliniem faptul că toate spațiile sunt încălzite, ventilate și se asigură toate normele P.S.I. necesare, clădirile sunt

incombustibile, materialele depozitate sunt incombustibile sau greu combustibile, se asigură dotare P.S.I. specifică caracterului rezidențial.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :  
Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural - nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului.  
Depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului – nu se depășesc valorile limita.

Folosirea terenului în mod intensiv

Prin prevederile prezentei documentații, modul de ocupare a terenului, amplasarea și configurația planimetrică și volumetrică a construcțiilor propuse, amenajările aferente sunt în concordanță cu C.U. și prevederile Regulamentului General de Urbanism.

### **3.8.Obiective de utilitate publică:**

Ca obiective de utilitate publică se pot menționa suprafața de teren ce trebuie rezervată pentru realizarea în viitor a prospectului de drum care va lega strada Constituției până la ceea mai îndepărtată parcelă din partea de sud, și care va avea 12,0 m lățime și care va fi cedată municipalității.

Din totalul zonei studiate în cadrul PUZ

- 100 % este proprietate privată, constituită prin acțiunea de vânzare-cumpărare

Lucrările propuse a se realiza sunt: realizare accese stradale, echiparea tehnico-edilitară, lucrări de protecția mediului, toate urmând a fi suportate de către beneficiari.

### **3.9.Protecția împotriva incendiilor:**

Date generale despre construcții:

Construcțiile au regim de S(D)+P+1E+M, cu o înălțime la coamă de maxim 12,0 m și se vor executa într-o zonă care în prezent nu este populată și nici nu este amenajată cu carosabil pentru trafic greu.

Structura de rezistență este mixtă, formată din pereți de zidărie de cărămidă de 30 cm grosime și sâmburi din beton armat, care se descarcă la teren prin fundații continue de beton sau prin grinzi de fundare la blocuri de fundații izolate.

Planșeele sunt din beton armat și se descarcă pe pereți și stâlpi prin centuri, respectiv grinzi din beton armat.

Acoperișul este format din șarpantă din lemn și învelitoare ceramică sau tablă.

Garajele care sunt înglobate în clădire se separă de acestea cu ziduri din cărămidă de 25 cm și uși metalice rezistente la foc 90 minute.



Accesele directe din exterior în clădire sunt multiple și au deschiderea de min 1,0 m și amplasate la căile de comunicare exterioare și carosabil.

Performanțele la foc ale clădirilor:

Gradul de rezistență la foc este gradul III, având materiale din structura portantă și din structura ce delimitează căile de acces (scări, holuri de trecere), practic incombustibile C1 și rezistente la foc 90 min.

Distanța între clădiri este cea legală, ceea ce face ca fiecare clădire sau grup de două, lipite, să fie considerată un compartiment de incendiu.

Scările de acces au lățimea de min.90 cm, suficient pentru trecerea unui flux de utilizatori în caz de incendiu.

Limitarea propagării focului la clădirile vecine se face prin distanțe mai mari de 6,0 m între clădiri sau compartimente de foc, definite ca mai sus, iar la etajele superioare propagarea focului este limitată de înălțimea parapetilor de la ferestre, 0,90 m și prin planșeele de beton armat.

#### **4.CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE**

- prevederile prezentului PUZ vor fi preluate și integrate în viitorul PUG Arad
- ca priorități în zonă ce trebuie rezolvate sunt echipări edilitare și drumuri de acces la standarde normale pentru categoria prevăzută
- necesitatea păstrării în zonă a unui nivel de ocupare a terenului relativ redus pentru a nu aglomera zona cu construcții și a păstra un caracter rezidențial, peisager, cu zone plantate abundant și construcții puține
- în zonă se observă o dezvoltare importantă de construcții de locuințe

Aceasta duce la concluzia din punct de vedere urbanistic că și dezvoltarea unor construcții rezidențiale de locuințe în zonă este optimă. Pe terenul luat în studiu, proprietarul dorește să realizeze o parcelare destinată construcției de locuințe individuale. Clădirile vor avea un regim de S(D)+P+1E+M. Terenul se va dezmembra cu părți aferente fiecărei locuințe. Casele vor cuprinde funcțiuni specifice locuințelor, garaje și spații de parcare proprii, terase către zonele verzi plantate, centrale termice proprii, racordări la apă și canal, spații de depozitare a pubelelor de gunoi. Fondurile pentru aceste lucrări vor fi proprii, autoritatea publică locală neavând obligativitatea realizării și finanțării lor.

##### **4.1.Cadrul legal:**

- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- legea 350/2001privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificarile si completarile ulterioare

- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea nr.54/1998 privind Circulația Juridică a Terenurilor
- legea 138/2004 – Legea îmbunătățirilor funciare republicata
- OUG 57/2019 – Codul Administrativ
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- legea 7/1996-Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare actualizată 2014
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate, actualizată
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții, actualizată
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- legea 107/1996 privind Legea Apele, actualizată 2014
- legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 cu modificările și completările ulterioare
- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism republicată și completată cu HG 1180/2014
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- Codul Civil actualizat 2015
- OMS 119/2014 privind Igiena și Modul de viață al populației
- ordinul MDRT nr.2701/2010 – aprobarea Metodologiei privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal
- GM 007-2000 Ghid privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

Întocmit  
Arh.Cioară Lucian

**REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE**

**BENEFICIAR: TOPOR EUGEN**

**CAPITOLUL 1 – DISPOZIȚII GENERALE:**

**Art.1. Rolul RLU**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat concomitent cu P.U.Z.-ul , pentru zona studiată.

Regulamentul local de urbanism explică și detaliază conținutul P.U.Z. , sub formă de prescripții și recomandări în vederea urmăririi și aplicării lor.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor RGU; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

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

**Baza Legală**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- Normele de aplicare a legii 50/1991 conform Ordinului nr. 839/2009
- legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare
- legea nr.18/1991 privind Fondul Funciar actualizată 1998
- legea nr.54/1998 privind Circulația Juridică a Terenurilor
- OUG 57/2019 – Codul Administrativ
- legea 247/2005 – Reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
- legea 7/1996-Legea Cadastrului și Publicității Imobiliare actualizată 2014
- legea nr.5/2000 privind Zonele Protejate, actualizată
- legea nr.10/1995 privind Calitatea în Construcții, actualizată
- legea nr.82/1998 privind Regimul Juridic al Drumurilor pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- legea 107/1996 privind Legea Apele, actualizată 2014
- legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 cu modificările și completările ulterioare

- HGR 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism republicată și completată cu HG 1180/2014
- HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe
- legea 287/2009 privind Codul Civil actualizat 2015
- OMS 119/2014 privind Igiena și Modul de viață al populației
- ordinul MDRT nr.2701/2010 – aprobarea Metodologiei privind informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea și revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism
- GM 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 – Ghid privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal
- GM 007-2000 Ghid privind Elaborarea și Aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul municipiului Arad.

## **Art.2. Domeniul de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplică zonei reglementate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni și constrângeri urbanistice, arhitecturale și edilitare pentru zonă locuințe propusă, conform planșei de Reglementări Urbanistice 03A.

*Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism* aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului reglementat.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa de reglementări. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

Limita zonei studiate este figurată în planul urbanistic zonal cu linie roșie continuă cu buline.

La eliberarea *Certificatelor de Urbanism* și a *Autorizațiilor de Construire* se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, accese carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă prin P.U.Z.;
- amplasarea construcțiilor față de arterele de circulație se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica.

## **Condiții de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile Regulamentului General de Urbanism și le detaliază.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter specific. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau

Planuri Urbanistice Zonale, cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.

În cazul operațiunilor urbanistice importante ca arie, volum de construcții și complexitate a lucrărilor de infrastructură tehnică, prezentul regulament va fi detaliat, adaptat sau modificat prin regulamentele aferente unor Planuri Urbanistice Zonale, realizate și aprobate conform legii

#### **Derogări de la prezentul regulament**

Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD;
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă doar pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legii.

## **CAPITOLUL 2 – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

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

#### **Art.3. Terenuri agricole în extravilan:**

Nu este cazul, propunerile de față făcându-se pe teren agricol în intravilanul municipiului Arad.

#### **Art.4. Terenuri agricole în intravilan:**

Incinta propunerii este teren agricol în intravilan, conform PUG Arad aprobat, UTR 48 și este instituită interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ, astfel că acesta va deveni curți construcții odată cu emiterea Autorizațiilor de construire pentru obiectivele prevăzute în PUZ.

#### **Art.5. Suprafețe împădurite:**

Nu este cazul.

#### **Art.6. Zone cu resurse ale subsolului:**

Nu este cazul.

#### **Art.7. Zone ale cursurilor de apă:**

Nu este cazul.

#### **Art.8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate:**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc depreciază valoarea peisajului este interzisă.

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

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural. Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

## **Reguli cu privire la siguranță construcțiilor și la apărarea interesului public**

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

Nu este cazul, terenul este plat și nu prezintă riscuri de alunecări. Râul Mureș este departe de amplasament și este îndiguit.

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

Nu este cazul, incinta propunerii nu este traversată de conducte de gaze naturale sau alte rețele posibil cu risc tehnologic.

### **Art.12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice:**

Nu este cazul, funcțiunile propuse este de locuințe.

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

Toate parcelele de teren vor fi dotate edilitar complet. Astfel, emiterea autorizațiilor de construire pentru orice obiectiv va fi condiționată de realizarea rețelelor edilitare propuse în PUZ, fie individual fie centralizat.

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

Nu este cazul, este propusă o singură funcțiune dominant, cea de locuințe.

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

Pe fiecare teren în parte nu este permisă depășirea procentului maxim de ocupare a terenului, stabilit la 40 %, decât printr-un alt PUZ, întocmit și aprobat conform legii.

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

Nu este cazul.

## **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

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

Se va asigura pentru fiecare obiectiv în parte posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv pe nord. Amplasarea construcțiilor va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile, amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1½ h. Se recomandă amplasarea construcțiilor în partea de nord a fiecărei zone, pentru o însorire de durată.

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la 5,0 m față de frontul stradal, indicat în planșă "Plan de situație, Reglementări Urbanistice – zonificări pl. 03", astfel aliniamentul este stabilit la această distanță.

### **Art.18. Amplasarea față de drumuri publice:**

Retragerea față de frontul stradal nu este condiționat, fiind vorba o stradă interioară.

### **Art.19. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile:**

Nu este cazul. În zonă nu sunt cursuri de ape curgătoare.

### **Art.20. Amplasarea față de căi ferate din administrația SNCFR:**

Nu este cazul. În zonă nu sunt căi ferate.

### **Art.21. Amplasarea față de aeroporturi:**

Municipiul Arad este amplasat pe culoarul de aterizare și decolare al aeroportului Internațional Arad. Conform avizului emis de AACR, înălțimea maximă a construcțiilor nu va putea fi mai mare de 12,0 m.

### **Art.22. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat:**

Nu este cazul.

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

Retragerea față de aliniament este stabilită la 5,0 m.

#### **Art.24. Amplasarea pe teren:**

Este permisă amplasarea unei singure locuințe pe fiecare teren.

#### **Retrageri față de limitele laterale:**

Distanța minimă de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale se va face cu respectarea Codului Civil.

#### **Retrageri față de limita posterioară:**

Loturile de 400 mp vor avea o retragere minimă față de limita posterioară de 3,0 m iar cele mai mari de 10,0 m. La partea posterioară este permisă amplasarea unor anexe gospodărești, doar parter, dar nu mai mult de 3,0 m adâncime de la limita posterioară.

#### **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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

Accesul auto în zonă se realizează din strada Constituției, printr-o intersecție simplă. Se va amenaja un podeț de trecere peste Cn 2607, cu lățimea de 10,0 m și lungimea de 14,8 m, cu rezolvarea curgerii apelor prin tub de beton cu diametrul de 1,6 m. În zona respectivă canalul este dalat. Strada nou propusă va avea lungimea de 180 m, cu posibilitate de întoarcere la capăt. Lățimea străzii va fi de 12 m, cu parte carosabilă de 6,0 m, trotuare de 1,2 m și spații verzi de aliniament de 1,8 m, pe ambele părți. Carosabilul va fi prevăzut cu scurgeri pluviale, subterane, racordate la rețeaua existentă pe strada Constituției.

Accesul auto la incinte este realizat facil din strada interioară propusă, de unde se face legătura cu zona edificabilă printr-o platformă betonată. Accesele vor avea lățime de 3,5 m conform HCL Arad 100/2020 și 136/2020 cu posibilitatea de racordare la fiecare lot funcție de propoarea de amplasare a obiectivelor pe teren. S-a respectat și avizul Direcției Edilitare 66323/03.09.2019

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

Acesta este realizat facil din zona de trotuar propus la strada nouă creată. Acestea vor avea lățimea de 1,2 m și vor fi amplasate pe ambele laturi ale străzii. Trotuarele vor fi realizate din beton rutier, asemeni celor existente pe strada Constituției.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară:**

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

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționarea construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.

Toate rețelele stradale: alimentare cu energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza îngropat, prin extinderea lor din cel mai apropiat punct față de incinta propunerii.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică.

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și canal a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:

**ape uzate** – branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate existentă în zonă este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului. Colectorul de canalizare menajeră se află pe strada Constituției.

**ape pluviale** – orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale spre spațiile verzi. Apele meteorice rezultate de pe strada nou creată, vor fi dirijate spre pluvialul existent pe strada Constituției, subteran, prin intermediul gurilor de scurgere.

#### **Electrice**

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Alimentarea cu energie electrică se va face în întregime subteran.

#### **Gaze sau combustibil solid**

Centralele sau punctele termice vor fi înglobate în clădire, concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Alimentarea acestora se va face de la rețeaua urbană de gaze naturale sau combustibil solid.

Rețelele de alimentare cu gaze și racordul la acestea se va realiza subteran.

Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejmuirilor.

**NOTĂ: au fost respectate condițiile impuse de toți avizatorii !**

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

Toate rețelele edilitare vor fi realizate prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor.

#### **Art.29. Proprietatea publică asupra rețelelor:**

Nu este cazul, toate utilitățile vor fi realizate pe terenul beneficiarilor.

#### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenurilor pentru construcții**

##### **Art.30. Parcelarea:**

Terenul este construibil și prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață teren: 398 mp (lot 11) – 476 mp (lot 21)
- lățimea frontului parcelei la stradă: lățime 13,0 m și adâncime 20,0 m
- este accesibil din drum public, stradă existentă

Lotul 24, este rezervat pentru alipire la imobilul vecin cu CF 318450, dar cu instituire de interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.

Nu sunt admise alte reparcelări.

##### **Art.31. Înălțimea construcțiilor:**

Regimul maxim de înălțime este  $S(D)+P+1E+M$ . Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m (+122,5 NMN), iar înălțimea maximă la cornișă va fi de 9,0 m.

##### **Art.32. Aspectul exterior al clădirilor:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Este interzisă autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii. Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare. Lucrările tehnice trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor.

Pentru fațade, este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile. Culorile dominante pentru fațade vor fi culori calde, neagrezive și nesaturate, excepție făcând accentele sau contrastul.



Acoperișurile vor avea șarpante realizate în armonie cu cele caracteristice zonei. Cota de cornișă va fi de maxim 9,0 m (fie șarpantă, fie terasă).

Autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și intereselor vecinătăților, peisajelor urbane.

Culorile dominante pentru fațade vor fi: culori cu tentă rezidențială, plăcute, nesaturate și în număr cât mai redus pe același corp de clădire.

Construcțiile vor avea acoperiș tip șarpantă sau terasă.

Fațadele laterale vor fi tratate la un nivel arhitectural cât mai înalt.

Învelitoarele vor fi realizate din țiglă, panouri termoizolante sau tablă.

Construcțiile vor fi realizate pe structură de zidărie sau mixte.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip comercial. Este interzisă utilizarea lor improprie.

Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau în împrejurimi. Excepție o fac zidăriile de piatră aparentă sau cărămidă aparentă special executată în acest sens.

## **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### **Art.33. Parcajele:**

Staționare vehiculelor corespunzătoare activității construcției trebuie să fie asigurată în interiorul parcelei. Astfel, fiecare proprietate va avea loc de garare pentru 1-2 mașini în interiorul parcelei. Se interzice gararea pe domeniul public.

### **Art.34. Spațiile verzi:**

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Se interzice betonarea sau asfaltarea integrală a spațiilor neconstruite aferente clădirilor (spații verzi). Spațiul verde distinct lăsat în incinta propunerii, va fi public, needificabil și se va amenaja ca atare.

Arborii existenți vor fi păstrați la maximum. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente, dacă există.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 100 mp de teren neconstruit. Datorită suprafeței foarte mari a terenului, se va trata ca **spațiu verde cel puțin 2mp/persoană din suprafața fiecărei parcele.**

Spațiile verzi de aliniament vor fi organizate între trotuarele propuse și zona carosabilă nou propusă a străzii noi. Acestea vor fi amenajate de către proprietarii în fața a căror proprietate se află aceste spații verzi de aliniament. Se vor putea planta copaci ornamentali, gazon sau plante florale sezoniere.

### **Art.35. Împrejurimi:**

Împrejurimile vor avea un caracter arhitectural și trebuie să participe la ameliorarea aspectului exterior atât prin alegerea materialelor de construcție și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției. Spațiile verzi publice nu vor fi împrejmuite.

Spre frontul stradal și la limitele de vecinătate, spre interior, se vor realiza împrejurimi opace sau transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă ornamentală. Înălțimea împrejurimilor va fi de maximum 2,00 m și vor putea fi dublate de un gard viu.

Sunt de preferat împrejurimile cu plantații sau în a căror componentă intră și plante. Se interzice utilizare sârmei ghimpate, a cioburilor de sticlă, sau alte asemenea materiale la împrejurimi.

**Art.36. Autorizarea directă:**

Autorizarea construcțiilor se va face conform procedurilor legale și cu respectarea prescripțiilor din prezenta documentație.

**Art.37. Destinația unui teren sau a unei construcții:**

Terenurile vor fi curți construcții după emiterea autorizațiilor de construire. Construcțiile vor avea funcțiuni specifice zonelor de locuit, individuale.

**Art.38. Organele administrație publice competente:**

Prezentul Regulament va fi dus la îndeplinire de către Primăria Municipiului Arad, prin grija serviciului Urbanism și dezvoltare urbană.

**Art.39. Litigii:**

Nu este cazul.

**Art.40. Anexele regulamentului:**

Anexele sunt cele prevăzute în HGR 525/1996, de la 1-6.

### CAPITOLUL 3 . ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

**S-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:****Unitate funcțională principală:**

**L – unitați locuire**

**Subunități funcționale:**

**Sv – spații verzi**

**Ted – zone tehnico-edilitare**

**Cc – căi de circulație și accese**

**Unități și subunități funcționale**

PUZ-ul de față nu este împărțit în unități funcționale, astfel că avem o singură unitate funcțională cu mai multe subunități/subzone. Zona dominantă este locuire, cu subunități pentru circulații, tehnico-edilitare și spații verzi. Pe ansamblu, spațiile verzi sunt dispuse la frontul stradal. Regimul de înălțime se va încadra în S(D)+P+1E+M.

**Funcțiunea dominantă:**

Funcțiunea dominantă va fi aceea de locuințe individuale, conform UTR 33, zonă locuințe cu regim mic, propunerea de față făcându-se pe UTR 48, adiacent UTR 33. Fiecare parcelă va avea zonă edificabilă, amplasată cu retragere de 5,0 m față de frontul stradal și cu respectarea Codului Civil față de limitele laterale, iar față de limita posterioară cu minim 3,0 m pentru loturile de 400 mp și 10,0 m pentru cele mai mari. Gararea se va realiza în incinta fiecărei parcele, cu asigurarea garării pentru un număr de 2 mașini. Spațiile verzi amenajate vor fi mai mari față de cele 15 % obligatorii, datorită neocupării în întregime a zonei edificabile.

**Procentul de ocupare al terenului:**

P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1,2

### CAPITOLUL 4 . PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

**UTILIZĂRI PERMISE:**

**construcția de locuințe individuale**

**utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.)**

**parcaje, drumuri și platforme**

**spații verzi amenajate**

#### **UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:**

construcții complementare locuirii (anexe gospodărești, garaje, filigorii, terase acoperite, împrejmuiri)

#### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

funcțiuni comerciale - servicii

funcțiuni industriale

activități industriale generatoare de poluare și zgomot

depozite de deșeuri

activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)

alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

#### **Generalități:**

Zonele maxime de implantare ale construcțiilor de locuințe sunt detaliate în planșa 03A – Reglementări urbanistice.

Retragerile maxime față de frontal stradal va fi de 5,0 m.

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12,0 m față de CTS.

Sistematizarea pe vertical a loturilor individuale va tine cont de loturile vecine, astfel încât diferența dintre acestea să nu fie mai mare de 50 cm.

Se vor amenaja spații verzi atât de aliniament cât și decorative, minim 2mp/persoană.

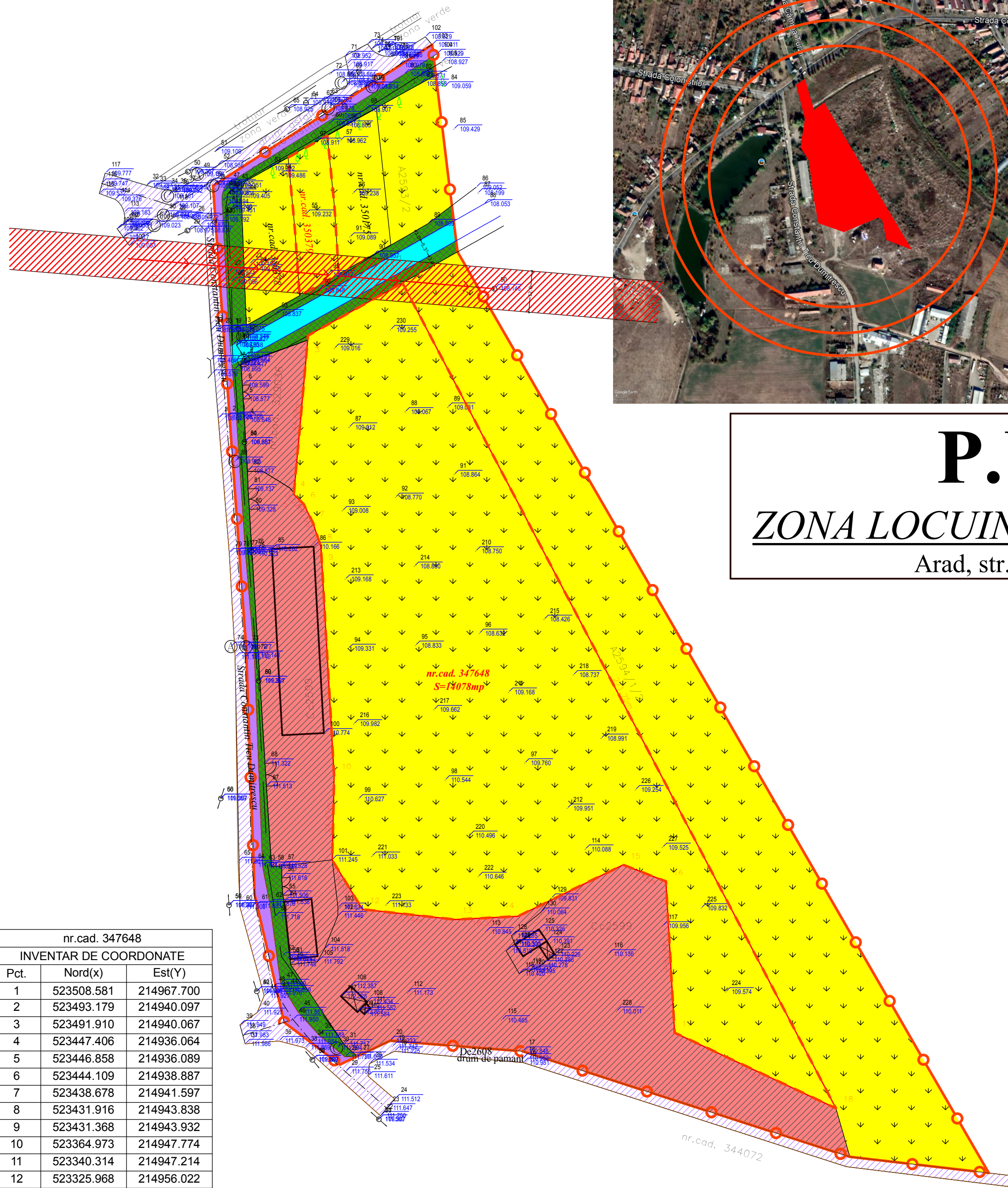
Se va corela cota străzii nou propuse cu cea a străzii Constituției.

### **CAPITOLUL 5 . UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona studiată în acest PUZ, este inclusă în UTR 33 existent, actualmente zona fiind în intravilan, propunerea de față făcându-se pe un teren agricol în intravilan, cu interdicție temporară de construire.

**Întocmit:**  
**Arh. Cioară Lucian**





# P.U.Z.

## ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Arad, str. Constitutiei FN

nr. cad. 347648		
INVENTAR DE COORDONATE		
Pct.	Nord(x)	Est(Y)
1	523508.581	214967.700
2	523493.179	214940.097
3	523491.910	214940.067
4	523447.406	214936.064
5	523446.858	214936.089
6	523444.109	214938.887
7	523438.678	214941.597
8	523431.916	214943.838
9	523431.368	214943.932
10	523364.973	214947.774
11	523340.314	214947.214
12	523325.968	214956.022
13	523323.000	214983.000
14	523323.942	215001.367
15	523338.936	215032.025
16	523334.114	215044.475
17	523290.004	215047.005
18	523267.971	215094.015
S=14078mp		

### LEGENDA:

- LIMITE**
- ZONA STUDIATA
  - INCINTA PROPUNERI

### ZONIFICARE

	ZONA SERVICII EXISTENTA
	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
	ZONA CIRCULATII AUTO - DRUMURI
	ZONA TERENURI AGRICOLE
	ZONA CANALE ANIF
	CULOAR PROTECTIE LEA 20 KV

### S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Arad, str. Muncii nr.34  
C.I.F. 38565266

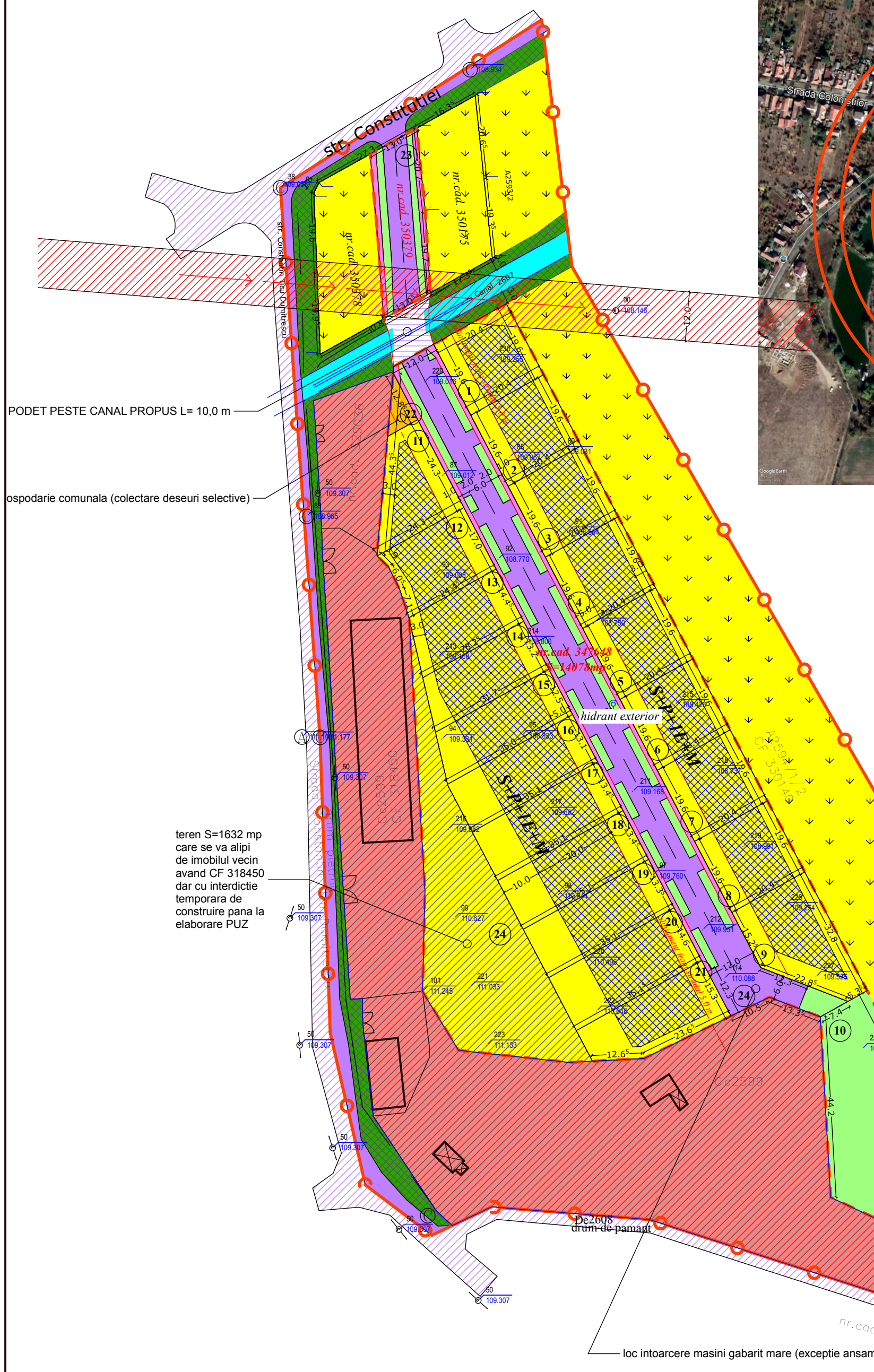
### Beneficiar

*TOPOR EUGEN*

PROIECT  
NR.02/2019

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Titlu proiect-adresa	FAZA
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	<b>ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - Arad, str.Constitutiei, FN, jud.Arad</b>	FAZA
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA		P.U.Z.
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2019	Titlu plansa SITUATIA EXISTENTA	Plansa nr.02-A





PODET PESTE CANAL PROPUS L= 10,0 m

ospodarie comunală (colectare deseuri selective)

teren S=1632 mp care se va alipi de imobilul vecin avand CF 318450 dar cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ

loc intoarcere masini gabarit mare (exceptie ansamblu cu remorca)

# P.U.Z.

## ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

### Arad, str.Constitutiei FN

**BILANT TERITORIAL**  
ZONIFICARE FUNCTIONALA-ZONA STUDIATA

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	0	0,00	10.224	29,09
2 ZONA PRESTARI SERVICII	8.670	24,67	8.670	24,67
3 ZONA DRUMURI	802	2,28	2.370	6,75
4 ZONA TROTUARE	0	0,00	435	1,25
5 ZONA CANALE ANIF/SANTURI	406	1,15	406	1,15
6 ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2.306	6,56
7 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	1.470	4,18	1.445	4,10
8 ZONA TERENURI AGRICOLE	23.797	67,72	9.235	26,28
9 ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0	0,00	54	0,15
<b>TOTAL</b>	<b>35.145</b>	<b>100</b>	<b>35.145</b>	<b>100</b>

**ZONIFICARE FUNCTIONALA-INCINTA PROPUNERI**

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
1 ZONA LOCUINTE	0	0,00	10.224	70,21
2 ZONA PRESTARI SERVICII	0	0,00	0	0,00
3 ZONA DRUMURI	0	0,00	1.543	10,60
4 ZONA TROTUARE	0	0,00	435	2,98
5 ZONA CANALE ANIF/SANTURI	0	0,00	0	0,00
6 ZONA SPATII VERZI AMEN.	0	0,00	2.306	15,84
7 ZONA SPATII VERZI NEAMEN.	0	0,00	0	0,00
8 ZONA TERENURI AGRICOLE	14.562	100	0	0,00
9 ZONA GOSPODARIE COMUNALA	0	0,00	54	0,37
<b>TOTAL</b>	<b>14.562</b>	<b>100</b>	<b>14.562</b>	<b>100</b>

H max: 11 m; H cornisa: 9 m; Retragere: 5 m

**INDICATORI**

	EXISTENT	PROPUS
POT	0,0 %	40 %
CUT	0,00	1,2

**LEGENDA:**

- LIMITE**
- ZONA STUDIATA
  - INCINTA PROPUNERI

**ZONIFICARE**

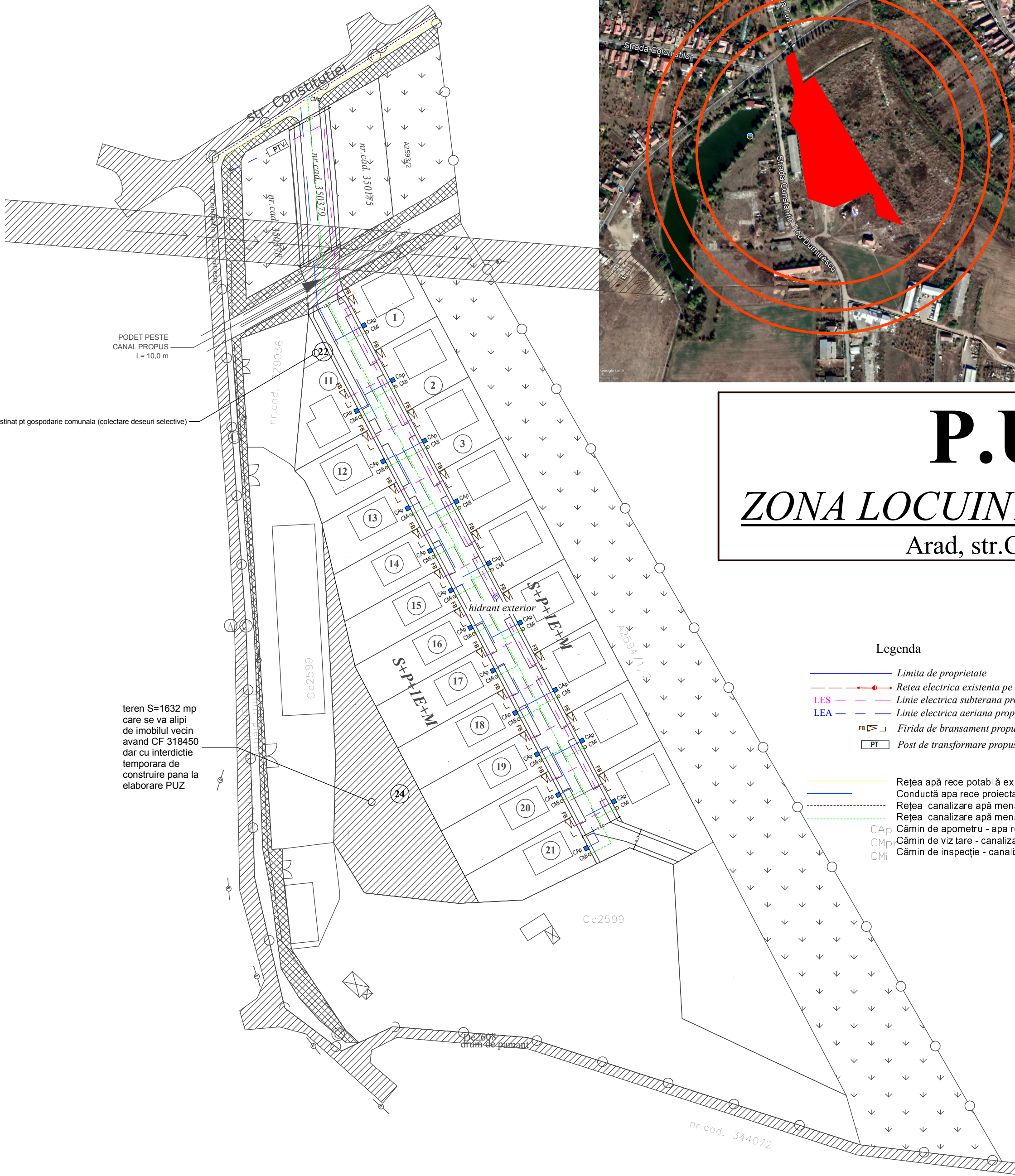
	ZONA LOCUINTE PROPUSA
	ZONA SERVICII EXISTENTA
	ZONA SPATII VERZI NEAMENAJATE
	ZONA SPATII VERZI AMENAJATE
	ZONA CIRCULATII AUTO - BETON RUTIER
	ZONA CIRCULATII PIETONALE
	ZONA GOSPODARIE COMUNALA
	ZONA TERENURI AGRICOLE
	ZONA CANALE ANIF
	CULOAR PROTECTIE LEA 20 KV
	ZONA IMPLANTARE CONSTRUCTII

<b>S.C. L&amp;C ARHILUX CUBIC S.R.L.</b>				Beneficiar	
Arad, str.Muncii nr.34 C.I.F. 38565266				<b>TOPOR EUGEN</b>	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	PROIECT NR.02/2019	
SEF PROIECT	arh.Cioara Lucian		1:1000	FAZA	
PROIECTAT	arh.Cioara Lucian		DATA	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - Arad, str.Constitutiei, FN, jud.Arad	
DESENAT	arh.Cioara Lucian		2019	P.U.Z.	
				Titlu proiect-adresa	
				Titlu plansa	
				REGLEMENTARI URBANISTICE	
				Plansa nr.03-A	









# P.U.Z.

## ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE

Arad, str.Constitutiei FN

**Legenda**

- Limita de proprietate
- Retea electrica existenta pe stalpi de beton
- LES Linie electrica subterana propusa
- LEA Linie electrica aeriana propusa
- FB Firida de bransament propusa
- PT Post de transformare propus
- Rețea apă rece potabilă existentă
- Conductă apă rece proiectată
- Rețea canalizare apă menajeră existentă
- Rețea canalizare apă menajeră proiectată
- Cămin de apometru - apa rece - propus
- Cămin de vizitare - canalizare menajeră - propus
- Cămin de inspecție - canalizare menajeră - propus

PODET PESTE CANAL PROPUS  
L= 10,0 m

lot destinat pt gospodarie comunală (colectare deseuri selective)

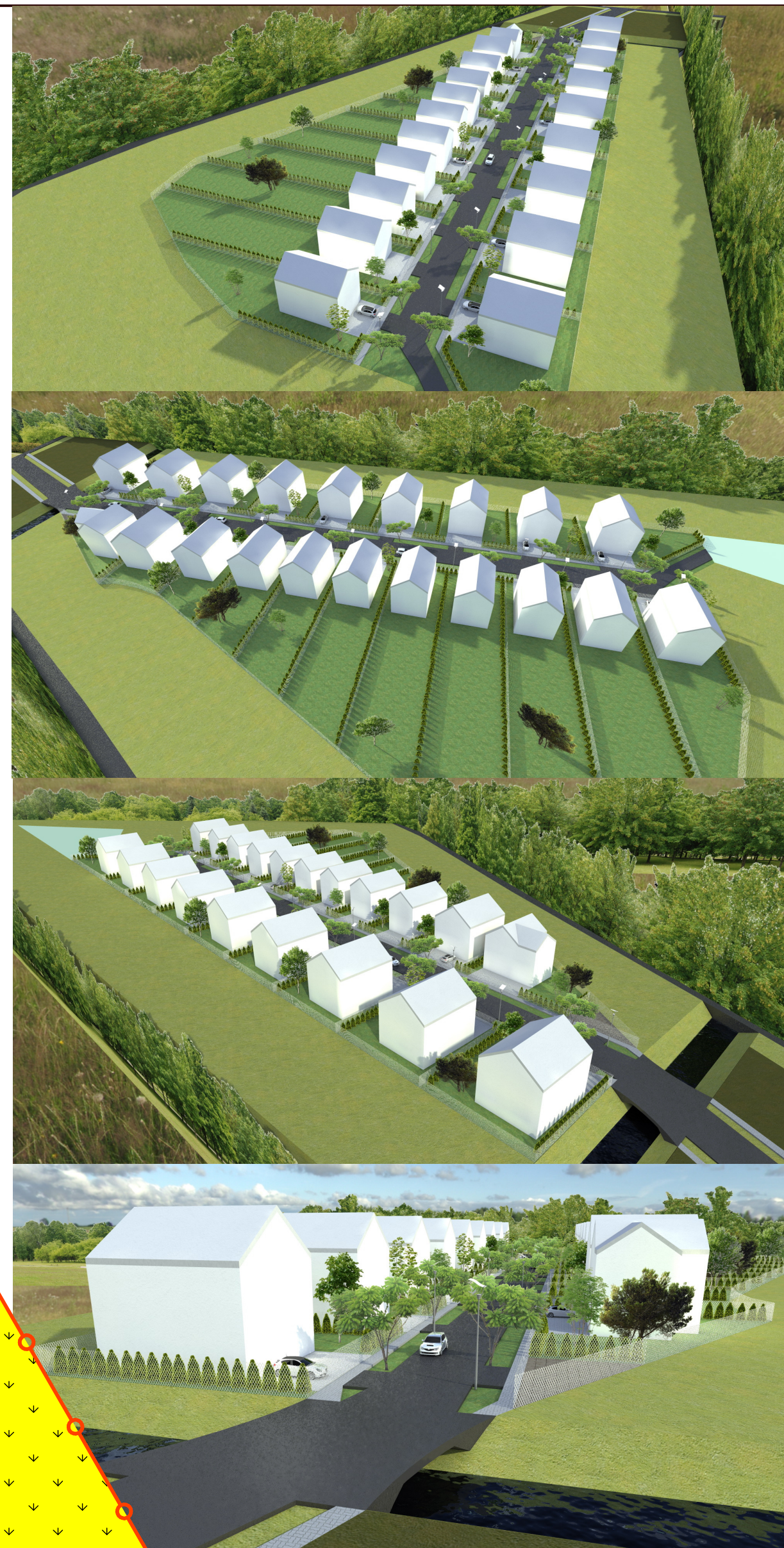
teren S=1632 mp  
care se va alipi  
de imobilul vecin  
avand CF 318450  
dar cu interdicție  
temporara de  
construire pana la  
elaborare PUZ

<b>S.C. L&amp;C ARHILUX CUBIC S.R.L.</b>				<b>Beneficiar</b>	
Arad, str.Muncii nr.34 C.I.F. 38565266				<b>TOPOR EUGEN</b>	
				PROIECT NR.02/2019	
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNTATURA</b>	<b>SCARA</b>	<b>Titlu proiect-adresa</b>	
<b>SEF PROIECT</b>	arh.Cioara Lucian		1:1000	<b>ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - Arad, str.Constitutiei, FN, jud.Arad</b>	
<b>PROIECTAT</b>	ing.Pui Cristian		<b>DATA</b>	<b>Titlu plansa</b>	
<b>DESENAT</b>	ing.Pui Cristian		2019	REGLEMENTARI EDILITARE	
				FAZA	
				P.U.Z.	
				Plansa nr.05-Ed	





teren S=1632 mp  
care se va alipi  
de imobilul vecin  
avand CF 318450  
dar cu interdictie  
temporara de  
construire pana la  
elaborare PUZ



<b>S.C. L&amp;C ARHILUX CUBIC S.R.L.</b> Arad, str.Muncii nr.34 C.I.F. 38565266				<b>Beneficiar</b> <b>TOPOR EUGEN</b>	PROIECT NR.02/2019
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>	<b>SCARA</b>	<b>Titlu proiect-adresa</b> <b>ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE - Arad,</b> <b>str.Constitutiei, FN, jud.Arad</b>	<b>FAZA</b>
<b>SEF PROIECT</b>	arh.Cioara Lucian		1:1000		<b>P.U.Z.</b>
<b>PROIECTAT</b>	arh.Cioara Lucian		<b>DATA</b>	<b>Titlu plansa</b>	Plansa nr.06-A
<b>DESEANAT</b>	arh.Cioara Lucian		2019	PROPUNERE MOBILARE - 3D uri	