

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: P.U.Z.-,,Locuință individuală , Arad
str. Colonia Câmpul albinelor, extravilan f.n.

C.F. 330 368
- Beneficiar: Terțiu Silvian Nanea
- Proiectant general : S.C. OBIECTIV S.R.L.
- Subproiectanți , colaboratori: S.C. ARHI PROIECT PBG S.R.L.
S.C. SIMVERA S.R.L.

S.C. TOPO AXXIS S.R.L.

S.C. ATELIER A S.R.L.
- Data elaborării: octombrie 2016

1.2 Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Beneficiarului, Terțiu Silvian Nanea intenționează ca pe terenul arabil deținut în extravilanul municipiului Arad riveran De 485 , în imediata vecinătate a trupului izolat notat în P.U.G. Arad cu nr. 16, să construiască o locuință individuală. Prezenta documentație este întocmită în vederea reglementării condițiilor urbanistice în baza cărora se va emite autorizația de construire pentru edificarea locuinței.

În P.U.G. Arad nu sunt prevăzute operații care să vizeze terenul care urmează să fie reglementat.

1.3 Surse de documentare

S-au folosit ca surse de documentare următoarele:

- P.U.G. municipiul Arad – elaborat de s.c. Proiect Arad s.a.
- Studiu geotehnic – elaborat de s.c. Atelier A s.r.l.
- Studiu topografic – elaborat de s.c. Topo Axxis s.r.l.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În teritoriul situat în imediata proximitate a părții de vest a intravilanului municipiului Arad se aflau, încă din perioada regimului trecut, trupuri izolate care în general erau ocupate cu funcțiuni agro-zootehnice. La acestea se adaugă și Colonia Sântoma, cu halta de cale ferată aferentă, unde locuiau muncitori de la Combinatul zootehnic Ceala. În ultimii ani, ca urmare a restructurărilor din domeniile proprietății și producției, o bună parte din aceste unități și-au încetat activitatea.

În ultimii ani în incinta unor foste ferme s-au localizat unități de depozitare sau producție nepoluantă care valorifică, după reabilitare și modernizare, o parte din vechile construcții. Trupul izolat notat în P.U.G. Arad cu nr. 16, face parte din această categorie.

Distinct de procesul de recuperare funcțională a trupurilor intravilane existente au apărut alte trupuri, generate de noul mod de exploatare a terenurilor agricole. Aceste trupuri se înscriu, ca și caracter, în succesiunea sălașurilor (pustelor) care, înainte de instaurarea regimului comunist, constituiau unitățile agro-zootehnice (ferme familiale) de exploatare a terenurilor agricole din zonă. Acestea se compuneau de regulă dintr-o locuință și anexe agricole. Diferența construcțiilor recente față de modelul tradițional o constituie faptul că locuința, care în majoritatea cazurilor are caracter permanent, are mai degrabă caracterul unei locuințe individuale amplasată pe un lot mare și cu un grad de confort urban, anexele fiind constituite în acest caz din spații auxiliare cu destinație gospodărească.

Potențialul de dezvoltare a zonei este valorificat de cele două direcții amintite anterior. Ele sunt în plină evoluție și nu necesită măsuri complementare de susținere, în afara unor mici corecții legate de căile de acces.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul deținut de beneficiar se află situat în partea de vest a teritoriului u.a.t. Arad. Este amplasat în vecinătatea unui trup intravilan izolat – Cc 458, notat în P.U.G. Arad ca Trup izolat nr. 16, cu acces riveran din De 485, drum care face legătura dintre DN 7 (Arad – Nădlac) și colonia Sântoma (inclusiv stația de c.f.). Intersecția cu DN 7 se află la circa 450 m față de Hanul de la răscruce (bifurcația spre vama Turnu), pe direcția de mers spre Pecica. De dată recentă, drumul de exploatare a primit denumire de stradă, în zona riverană trupului izolat, aceasta fiind menționată în nomenclatorul străzilor din Arad ca „strada Colonia Câmpul albinelor”. În incinta trupului izolat care conform P.U.G. Arad este zonă cu destinație agro-zootehnică nu mai funcționează decât o unitate economică, având obiectul de activitate în domeniul serviciilor, celelalte clădiri și amenajări fiind închise și fără activitate.

Terenul pe care se va amplasa investiția este teren arabil, situat în extravilan. Terenul este notat în Cartea Funciară Municipiu Arad cu nr. 330 368 și are o suprafață de 5.000 mp (0,50 ha). El se învecinează la nord cu un drum de exploatare, cadastrat cu nr. 330365, care îl separă de trupul intravilan izolat menționat anterior. La est terenul este separat de De 485/str. Colonia Câmpul albinelor de o parcelă de teren arabil cu nr. cad. 330367. Spre sud și vest terenul se învecinează cu o parcelă de teren arabil având nr. cad. 330369.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul pe care urmează să realizeze investiția este situat într-o zonă care nu face parte din rețeaua de zone naturale protejate. Zona este constituită din terenuri arabile, cultivate cu cereale sau plante tehnice, în sistem intensiv.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități care să necesite măsuri specifice de integrare. Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele :

- terenul plat
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor fragmente de aliniamente în zona De 485 sau grupuri de tufișuri crescute spontan pe terenurile necultivate
- absența riscurilor naturale
 - cutremure
 - inundații
 - alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin rețele de canale, unele dintre ele alimentând amenajări piscicole de mici dimensiuni

Conform Studiului geotehnic întocmit de s.c. Atelier A s.r.l., stratificația terenului pusă în evidență printr-un foraj, considerat reprezentativ, este următoarea :

Coloană litologică F1

- până la 0,60 m umplutură(sol vegetal)
- 0,60 – 3,60 m argilă cafenie, plastic vârtoasă
- 3,60 – 5,00 m argilă prăfoasă nisipoasă, cafenie plastic consistentă

Apa freatică a fost interceptată la o adâncime de 3,50 m față de cota terenului natural. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute. Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de -1,80 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 0,80 m.

Conform Normativ P100-1/2013 amplasamentul se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

2.4 Circulația

În prezent, accesul carosabil și pietonal la terenul aflat în proprietatea beneficiarului se face prin intermediul drumului de exploatație aflat pe latura dinspre trupul izolat, drum care pornește din De 485/strada Colonia Câmpul albinelor. Drumul este de pământ. De 485/strada Colonia Câmpul albinelor este asfaltat, starea fizică fiind una mediocră. Lățimea lui este specifică drumurilor de exploatație, lucrările de modernizare efectuate în urmă cu mai mulți ani neavând în vedere și lărgirea prospectului. La intervale regulate sunt amenajate supralărgiri pentru a putea permite trecerea automobilelor care circulă în sensuri opuse.

Traficul rutier este redus drumul fiind utilizat doar de cei câțiva riverani (patru trupuri izolate), dintre care cel mai important este Colonia Sântoma, unde locuiesc circa 20 de familii. Traseul străzii Colonia Câmpul albinelor/De 485 pornește din DN 7 prin intermediul căruia se asigură legătura cu municipiul Arad, acesta având o stare fizică bună.

2.5 Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul pentru care se realizează documentația, conform Cărții funciare, are folosința de teren arabil în extravilan.

Pe teren nu există construcții. În apropierea laturii de nord există trei foraje de mică adâncime, echipate cu pompe manuale, folosite pentru lucrări horticole. Partea de vest a terenului a fost utilizată ca pepinieră pomicolă, în prezent pe amplasament existând un mic grup de puieți, cu aspect de livadă tânără. Partea de est a fost utilizată pentru grădinărit (legume , zarzavaturi, răsaduri).

În partea de est terenul este traversat de o linie electrică de medie tensiune aceasta având un traseu paralel cu De 485. Pe teren nu există utilități.

Odată cu aplicarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 , între parcelele de teren arabil și drumul De 485 a fost rezervată o fâșie de teren , în prezent fără proprietar determinat , care să servească la reprofilarea prospectului drumului. În vecinătatea trupului izolat nr. 16 situația acestei rezerve de teren este determinată doar parțial. Din punct de vedere cadastral sunt necesare operații de atribuire în proprietate.

În zona studiată nu există riscuri naturale.

2.5 Echipare edilitară

a) Alimentarea cu apă potabilă

În apropierea zonei studiate nu există sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă. Pentru necesitățile uzuale unitățile din incinta trupului intravilan izolat aflat în vecinătate utilizează apă extrasă dintr-un foraj existent realizat în acest scop. Pe terenul aflat în proprietatea beneficiarului se află trei foraje de mică adâncime, echipate cu pompe manuale. Apa prelevată era utilizată în scopuri horticole.

b) Canalizare

În apropierea terenului nu există sistem centralizat de colectare a apelor uzate menajere. Apele meteorice din incinta aflată în vecinătate sunt colectate în rigole deschise și dirijate spre șanțurile existente , șanțuri care se descarcă în rețeaua locală de șanțuri colectoare a apelor pluviale, deversate în final în rețeaua de canale din zonă. Terenul este mărginit la nord de un șanț colector

c) Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a incintei din vecinătate s-a realizat cu un bransament la un post de transformare propriu amplasat în partea de nord a incintei , alimentat de o linie electrică aeriană de medie tensiune (de racord) din linia aflată paralel cu De 485/str. Câmpul albinelor. Aceasta traversează terenul pe latura de est.

d) Alimentare cu gaze

Pe terenul studiat sau în vecinătate nu există rețea de alimentare cu gaze naturale

e) Telecomunicații

Pe terenul studiat sau în vecinătatea lui nu există rețele de telefonie sau c.a.t.v.

f) Gospodărie comunală

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a municipiului.

Neexistența unor rețele de alimentare cu utilități pe terenul studiat nu constituie un impediment în dezvoltarea investiției , urmând ca racordul la rețeaua de alimentare cu energie electrică să se facă din postul de transformare existent în vecinătate, restul utilităților urmând să se asigure în sistem individual.

2.6 Probleme de mediu

În conformitate cu Ordinul comun MAPPM (nr. 214/RT/1999) și MLPAT (16/NN 1999) și ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, analize de evaluare a problemelor existente de mediu, raportate la :

- relația cadrul natural - cadrul construit
- evidența riscurilor naturale și antropice
- marcarea punctelor și traseelor din sistemul de căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă
- evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție dacă este cazul.

Analiza situației existente, pe toată aceste nivele, a fost făcută la punctele anterioare, când s-au evidențiat disfuncționalitățile pe fiecare palier de analiză, cu completarea că în zonă nu sunt valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție.

2.7 Opțiuni ale populației

Fiind vorba de o inițiativă privată care nu produce efecte asupra desfășurării vieții publice, nu au existat reacții față de această inițiativă în intervalul de timp în care s-a parcurs etapa de informare a populației prevăzută de Ordinul M.D.R.T. nr.2701/2011

Administrația locală, prin intermediul Avizului de oportunitate nr. 13/27.12.2016 și-a exprimat opinia favorabilă pe care o are față de inițiativa beneficiarului. Valorificarea superioară a terenului va aduce încasări suplimentare la bugetul local.

Punctul de vedere al elaboratorului este că investiția pe care beneficiarul dorește să o inițieze poate fi realizată fără a produce disfuncții față de vecinătăți , urmând pe de altă parte să contribuie la fructificarea unui capital deja investit prin achiziția terenului.

3 PROPUNERI DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concomitent cu Studiul de oportunitate s-a realizat și un studiu geotehnic întocmit de s.c. Atelier A s.r.l. Conform studiului , nu există restricții legate de condițiile de fundare, stratificația explorată punând în evidență faptul că sub stratul de umplutură , gros de 0,60 m se află pământuri pe care se pot executa lucrări de fundații. Apa freatică nu va avea , conform aceluiași studiu, un nivel mai ridicat decât – 1,80 m față de cota terenului natural.

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General Municipiu Arad, aflat în curs de actualizare, prevede pentru trupul izolat nr. 16 aflat în vecinătate funcțiuni cu destinație agrozootehnică. Pe terenul care face obiectul acestei documentații nu sunt prevăzute operații de interes public .

3.2 Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.).

Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. O parte din pomii tineri aflați în partea posterioară a terenului pot fi integrați în grădina casei.

Pentru o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță (culmile Zarandului, pădurea Ceala) se recomandă ca locuința să aibă un turn belvedere.

3.4 Modernizarea circulației

În prezent accesul la teren se face din DN 7-E 68 prin De 485/strada Colonia Câmpul albinelor din care se ramifică un drum de exploatație cu nr. cad. 330 365, drum care separă pe latura de nord terenul de incinta trupului izolat vecin. Acest drum va fi modernizat pe porțiunea situată între strada Câmpul albinelor și accesul pe teren.

La intrarea pe terenul casei se va amenaja o parcare cu patru locuri. Din această platformă se vor asigura alei de acces pietonal/carosabil la locuință și la grădină .

În măsura în care Primăria Arad poate fi interesată, în viitor se va putea realiza, utilizând rezerva de teren existentă , lărgirea prospectului De 485/strada Colonia Câmpul albinelor până la concurența cu un gabarit specific căilor rutiere cu două sensuri, cu asigurarea inclusiv a unor acostamente și rigole , conform normativelor de proiectare în vigoare.

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte are în vedere realizarea unei locuințe individuale și a funcțiilor complementare acesteia, întreaga suprafață de 5.000 mp (0,50 ha) urmând să fie ocupată de construcție și amenajările exterioare aferente locuinței. Această suprafață este formată din parcela cu CF Arad nr. 330 368, având în prezent folosința de teren arabil (A1). Incinta locuinței se va constitui într-un trup izolat distinct față de cel existent în vecinătate. Acest trup nou îl vom menționa, în continuare, cu indicativul 16 bis.

ZONIFICARE

Suprafața trupului nr. 16 bis urmează să fie organizată astfel :

- Pe latura de est, spre strada Colonia Câmpul albinelor, în zona de protecție a liniei electrice aeriene va fi amplasată o zonă de spațiu verde. Acesta va fi constituit dintr-o peluză , fără vegetație arboricolă, conform cerințelor specifice zonei de protecție. Se va asigura acces de intervenție pe toată suprafața sa . Este notată cu SP și are o suprafață de = 0,06 ha.
- Accesul carosabil și pietonal se va realiza din drumul de exploatație aflat pe latura de nord, acesta urmând să fie modernizat pe lungimea cuprinsă între acces și stradă.
În imediata apropiere a accesului se va amenaja o platformă de parcare cu 4 locuri, aceasta fiind destinată cu precădere vizitatorilor ocazionali. Această amenajare este necesară datorită faptului că pe de o parte, lățimea drumurilor nu permite parcare la bordură, pe de altă parte legătura locuinței cu teritoriul este asigurată exclusiv prin mijloace auto. Se presupune că , ocazional, proprietarul poate organiza evenimente la care invitații se deplasează cu automobile personale. Platforma de parcare este notată cu C1 , datorită destinației preponderent publice și are o suprafață de = 0,03 ha.
- În zona intrării, între platforma de parcare și spațiul verde s-a prevăzut o suprafață de teren destinată amplasării unui rezervor vidanjabil, zona neavând rețea de canalizare menajeră și eventual, un rezervor de colectare a apelor pluviale în scopuri gospodărești. Amplasamentul a avut în vedere o legătură cât mai directă cu exteriorul, în vederea asigurării unor condiții de manevră, la golire, cât mai eficiente. Zona a fost notată cu TE și are o suprafață de =0,01 ha.
- Restul terenului va fi ocupat de locuință și amenajările sale exterioare. Clădirea locuinței va fi legată de accesul pe proprietate de o alee pietonal/carosabilă,

locuința urmând să fie dotată cu garaj. Din zona platformei de parcare se va asigura o alee pietonal/carosabilă pentru circulația din zona grădinii amplasată în partea de vest . Aceasta va fi amenajată ca livada și gradina de legume/zarzavat cu o organizare similară celei specifice locuințelor tradiționale franceze. Se are în vedere o configurație care să îmbine cerințele unei horticulturi utilitare cu cele ale grădinilor decorative. Suprafața zonei este de = 0,40 ha și a fost notată cu L .

- În apropierea laturii de nord a fost prevăzut un foraj pentru alimentarea cu apă a locuinței. Poziția sa a avut în vedere respectarea normelor de protecție sanitară.
- Terenul va fi împrejmuit. Împrejmuirea va fi realizată din plasă de sârmă.

Pe lângă suprafața incintei propusă pentru reglementare au fost incluse în suprafața studiată și suprafețe învecinate, în scopul analizării relațiilor urbanistice dintre prevederile care vizează terenul beneficiarului și cele instituite în aceste zone. În scopul evitării unor posibile incompatibilități între propunerile documentației prezente și inițiative legate de intervenții la clădirile din incintă, care în viitor sunt posibile, s-a optat pentru constituirea incintei propuse în trupului izolat nr. 16 bis, distinct de cel existent și separat de acesta prin drumul de exploatație care asigură accesul la terenurile agricole aflate la vest de aceste incinte.

Astfel, pe latura de vest și pe latura de sud a fost inclusă în zona studiată o parte din parcela de teren arabil, nr. cad. 330 369 ($A_2 = 0,84$ ha) .Pe latura de nord a fost inclusă în zona studiată o porțiune din drumul de exploatație care separă amplasamentul de trupul izolat ($C_3 = 0,21$ ha), parcela cu nr. cad. 330 350 cu folosința „ teren arabil „ ($A_3 = 0,07$ ha) și o porțiune din trupul izolat, delimitată de un drum de incintă ($IS/ID = 0,26$ ha, $A_z = 0,38$ ha, $C_2 = 0,04$ ha). Pe latura de est a fost inclusă în zona studiată o porțiune din parcela cu nr. cad. 330 367 având folosința „ teren arabil „ ($A_4 = 0,03$ ha) și o porțiune din strada Câmpul albinelor ($C_2 = mp$).

În incinta trupului intravilan izolat din vecinătate, în clădirea situată în vecinătatea str. Câmpul albinelor (IS/ID), se desfășoară activități de servicii, depozitare și industrie nepoluantă. Destinația funcțională stabilită prin P.U.G. Municipiul Arad pentru clădirea situată parale cu drumul de exploatație folosit ca acces la locuință este de construcție cu destinație agro-zootehnică . În prezent clădirea este dezafectată . Activitățile nu dezvoltă caracteristici care să le facă incompatibile cu vecinătatea unei locuințe individuale construită pe un amplasament retras față de drumurile de acces.

Suprafața zonei studiate este de 2,36 ha.

REGLEMENTĂRI

- În lungul liniei electrice aeriene de medie tensiune s-a prevăzut o zonă de protecție de 12 m de o parte și de alta a axului.
- Înălțimea împrejmuirii va respecta prevederile NTE 003/04/00, respectiv minimum 3,00 m până la cablul electric în zona cu săgeată maximă
- În jurul forajului executat pentru alimentarea cu apă a fost instituită o zonă de protecție cu raza de 10 m.

- Clădirea locuinței va fi retrasă :
 - * față de aliniamentul stradal cu minimum 25,00 m
 - * față de laturile laterale cu minimum 5,00 m
 - * față de latura din spate cu minimum 50,00 m

BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ

Zona funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe - L	-	-	0,40	80,60
Zona spații verzi - SP	-	-	0,06	12,46
Zona căi de comunicație - C1	-	-	0,03	5,00
Zona echipare tehnico-edilitară - TE	-	-	0,01	1,94
Zona teren arabil – A1	0,50	100	-	-
TOTAL GENERAL	0,50	100	0,50	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Subzone funcționale	EXISTENT		PROPUS	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe - L	-	-	0,40	17,05
Zona inst. , servicii / ind. dep. - IS/ID	0,26	11,06	0,26	11,06
Zona construcții agro-zootehnice - Az	0,38	16,20	0,38	16,20
Zona spații verzi SP	-	-	0,06	2,63
Zona căi comunicație intrav.(C1, C2)	0,07	3,29	0,10	4,36
Zona căi comunicație extrav. (C3)	0,21	9,22	0,21	9,22
Zona echipare tehnico-edilitară - TE	-	-	0,01	0,41
Zona arabil (A1,A2,A3,A4)	1,44	60,23	0,94	39,07

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max. propus	= 10%
C.U.T. max. propus	= 0,25
Regim de înălțime maxim	= d+p+1+m
Înălțimea maximă admisă	= 12 m

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă potabilă se va face în sistem individual , cu apă extrasă dintr-un foraj realizat pe teren. Cantitatea de apă prelevată din foraj pentru acoperirea necesarului zilnic nu va depăși debitul de 0,2 l/s. Pe instalația de alimentare se va monta un sistem de potabilizare a apei. Pentru necesitățile din perioada șantierului va fi utilizată apă din orajele existente, echipate cu pompe manuale. După încheierea lucrărilor acestea vor fi desființate.

3.6.2 CANALIZARE MENAJERĂ

Canalizarea menajeră se va realiza în sistem individual. Apele uzate vor fi colectate într-un rezervor vidanjabil de unde vor fi evacuate în baza unui contract încheiat cu o societate comercială care are ca obiect de activitate astfel de operații.

3.6.3 CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele colectate de pe platforme vor fi trecute prin separatoare de uleiuri și nisip și vor fi dirijate spre un rezervor. Ele vor fi folosite pentru întreținerea amenajărilor horticole de pe amplasament. Preaplinul va fi deversat în rețeaua locală de șanțuri

3.6.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racordare la postul de transformare existent în incinta aflată în vecinătate, printr-o linie aeriană de racord de joasă tensiune, conform procedurilor solicitate de deținătorul de rețea , la executarea racordului.

3.6.5 TELECOMUNICAȚII

Nu se are în vedere utilizarea telefoniei prin cablu. Telefonie mobilă se recepționează în condiții bune

3.6.6 ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură pe perioada anotimpurilor reci se va face cu aparate alimentate cu agent termic din centrală proprie. Centrala va asigura și apa caldă necesară în gospodărie.

3.6.7 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere vor fi evacuate în baza unui contract cu societatea care asigură salubritatea orașului. Pentru depozitarea lor temporară se va realiza o platformă închisă în zona TE.

3.7 Protecția mediului

În vederea protejării factorilor de mediu se vor analiza mai întâi sursele de poluanți și metodele de înlăturare a acestora în vederea protecției mediului.

1) Protecția calității apelor

Pentru scurgerea apelor pluviale se vor realiza șanțuri perimetrare racordate la sistemul existent de scurgere a apelor meteorice. Apele de pe platforme vor fi filtrate și colectate într-un bazin , în incintă. Doar preaplinul acestuia va fi deversat în rețeaua locală de șanțuri.

Pentru zona de parcare auto se vor prevedea măsuri speciale de protejare a calității solului (și implicit a apelor subterane) prin montarea de separatoare de grăsimi și deznisipatoare la capetele platformei betonate.

2) Protecția aerului

Sursele de poluare a aerului în zona studiată sunt traficul rutier și centrala termică . Traficul redus și utilizarea pentru centrală a unui utilaj conform parametrilor prevăzuți în legislația de specialitate fac ca poluarea produsă de acești factori să fie nesemnificativă.

3) Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Funcțiunile propuse pentru zona studiată nu sunt producătoare de zgomot sau vibrații.

4) Protecția împotriva radiațiilor

Nu există surse de radiații în zona studiată.

5) Protecția solului și subsolului

Sursele de poluanți pentru sol și subsol sunt minime. Se vor respecta măsurile impuse pentru colectarea apelor pluviale, montându-se separator de ulei și deznisipatoare la racordurile platformei de parcare și a grupului electrogen.

6) Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin proiectul propus nu vor fi afectate ecosistemele terestre, flora și fauna existente în zonă, precum și populația, apa, aerul, solul, factorii climatici, peisajul și relațiile dintre acești factori. Zona studiată nu se află în apropierea unor monumente ale naturii sau arii naturale protejate.

7) Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Zona studiată se află la circa 2,5 km de cea mai apropiată așezare umană și nu necesită măsuri speciale de protecție a fondului construit existent, acesta neavând valoare istorică de arhitectură ambientală.

8) Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Pentru evacuarea deșeurilor menajere se propune colectarea selectivă și evacuarea lor în baza unui contract cu serviciul de salubritate a municipiului.

9) Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Nu există surse de substanțele toxice și periculoase.

3.8 Obiective de utilitate publică

În vederea realizării dezvoltării propuse de beneficiar este necesară modernizarea drumului de exploatare situat lateral față de teren, drum din care se va realiza accesul în incintă, pe o porțiune de circa 50 m. Lucrările vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului.

În viitor va fi necesară clarificarea configurației și a regimului de proprietate a terenurilor riverane De 485/str. Colonia Câmpul albinelor. Acest lucru va trebui corelat cu cerințele lărgirii prospectului de care beneficiază drumul menționat anterior.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin analiza făcută la punctele anterioare ale acestei documentații s-a demonstrat posibilitatea realizării investițiilor din punct de vedere tehnic, (amplasamentul propus de beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări (acces auto existent, poziționare bună în raport cu căile de comunicație rutieră , compatibilitatea funcțională a vecinătăților). De asemenea , s-au analizat aspectele referitoare la siguranța viitoarelor obiective raportată la factorii de risc natural (concluzia fiind că în zona studiată nu există acești factori de risc) , precum și eventualul impact negativ asupra factorilor de mediu (exclus prin respectarea normelor de proiectare și execuție în toate etapele).

Realizarea investiției va avea un efect pozitiv asupra zonei, după cum urmează :

4.1 Înscrierea în dezvoltarea urbanistică zonei

- Situaarea amplasamentului într-o zonă care trece printr-un proces de restructurare face ca investiția să contribuie la accelerarea acestui proces

4.2 Categoriile principale de intervenție / Priorități

- Nu este prezumată alocarea unor fonduri din surse publice pentru plata costurilor privind realizarea investiției.

- Toate cheltuielile pentru realizarea intervențiilor enunțate în continuare vor fi achitate de către beneficiarul investiției

4.3 Priorități

- După aprobarea Planului Urbanistic Zonal este necesară emiterea unui certificat de urbanism și întocmirea unei documentații tehnice în vederea autorizării construcției și amenajărilor
- Realizarea operațiilor legate de modernizarea porțiunii din drumul de exploatare menționat anterior
- Realizarea împrejmuirii incintei

5. Aprecierile elaboratorului față de propunerile avansate

Inițiativa antreprenorială propusă de beneficiar este oportună prin fructificarea unei investiții deja făcute prin achiziționarea terenului și prin construirea unei locuințe în vecinătatea locului de muncă, acesta desfășurându-și activitatea profesională la o societate localizată în trupul izolat din vecinătate.

Cele mai importante argumente care susțin aportul pe care investiția îl aduce la dezvoltarea zonei sunt legate de interesul administrației publice locale pentru lărgirea bazei de impozitare prin extinderea ei cu bunuri valorificate superior din punct de vedere imobiliar .

Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE

PLAN DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR

a- Etapizare investiție

Investiția se va realiza într-o singură etapă, urmând să se realizeze următoarele etape :

- Obținerea autorizației de construire
- Realizare împrejmuire incintă
- Conformare LEA cu normativele în vigoare
- Realizare foraj Fp
- Realizare amenajări căi de circulație în incintă
- Modernizare De folosit pentru acces pe circa 50 m
- Executare racord alimentare cu energie electrică
- Realizare clădire locuință
- Executare dotări edilitare
- Amenajare spații verzi

b- Costuri

Toate costurile vor fi suportate de către beneficiar.

Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE

VOLUM II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul administrativ al municipiului Arad .

1.2 Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. –„ Locuință individuală , Arad str. Colonia Câmpul albinelor, extravilan f.n./ C.F. 330 368” și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Municipal Arad. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Municipal Arad prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza căroră s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal –„ Locuință individuală, Arad str. Colonia Câmpul albinelor, Extravilan f.n./C.F. 330 368 ”- Arad .

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - , pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările

ulterioare;

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal – „Locuință individuală, Arad str. Colonia Câmpul albinelor , extravilan f.n. ” cu R.L.U. aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al municipiului Arad, notat în C.F. după cum urmează :

- Parcela înscrisă în C.F. Arad cu nr. 330 368 în suprafață de 5.000 mp/arabil extravilan (0,50 ha)

3.2. Terenul studiat, figurat prin planșele P.U.Z. - Pr 271/2016, întocmit de către S.C. OBIECTIV S.R.L., după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi împrejmui , prin grija beneficiarului.

3.3. Zonificarea funcțională a intravilanului nou propus a fost exprimată grafic prin planșele Reglementări și Unități teritoriale de referință. Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșa ” Unități teritoriale de referință „, a fost pusă în evidență unitatea, cu indicarea zonelor pe care le include. Planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ face legătura între reglementările expuse grafic în planșele respective și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă a fost inclusă la încheierea descrierii U.T.R. și desenul care o reprezintă.

Terenul reglementat are următoarele unități teritoriale de referință:

- U.T.R.16 bis, formată din zonele :
 - L, SP, C1, TE

TITLUL II . REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1. AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR PE TERENURILE AGRICOLE DIN EXTRAVILAN se supune prevederilor art. 3 din

Regulamentul general de urbanism; terenurile agricole din extravilan sunt evidențiate în planșa 02 A – Situația existentă.

Documentația întocmită în vederea obținerii autorizației de construire va respecta prevederile următoarelor legi cu efect contingent în domeniu:

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;

Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Acestor prevederi se supun următoarele terenuri :

a) TERENURI ARABILE

0,50 ha

• UTILIZĂRI PERMISE

- Lucrări de utilitate publică de interes național sau local, admise în condițiile Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare, pe baza unor documentații specifice, aprobate de organisme competente conform legii.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

• UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Rețele tehnico - edilitare, amplasate de regulă grupat, în imediata apropiere a căilor de comunicație (Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare).
- Construcțiile care prin natura și destinația lor nu pot fi incluse în intravilan, conform prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare, vor avea procente minimale de ocupare a terenurilor și se vor autoriza în urma obținerii acordului de mediu.

- **UTILIZĂRI INTERZISE**

- Nu se admit construcții pe terenurile de clasa I și II de calitate, terenuri amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare sau plantate cu vii și livezi (Legea fondului funciar nr. 18/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare).

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Terenurile aflate în destinație nu sunt expuse la RISURI NATURALE, respectiv RISURI SEISMICE, ALUNECĂRI DE TERENURI, INUNDAȚII

În conformitate cu REFERATUL GEOTEHNIC întocmit de S.C. ATELIER A S.R.L., conform P 100-1/2013, municipiului Arad îi corespunde $a_g = 0,20$ g și $T_c = 0,7$ sec.

5.2. Teritoriul studiat nu este expus la RISURI TEHNOLOGICE.

5.3. LUCRĂRILE DE UTILITATE PUBLICĂ propuse spre realizare în P.U.Z.- „, LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ , ARAD STR.COLONIA CÂMPUL ALBINELOR , EXTRAVILAN F.N. / C.F. 330 368 „, sunt expuse în volumul I al acestei lucrări și se referă la amenajarea De în vederea asigurării unei legături rutiere corespunzătoare cu De 485/ str. Câmpul albinelor.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea ASIGURĂRII CONDIȚIILOR DE ÎNSORIRE ȘI CONFORT PSIHOLOGICE autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17 și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative:

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

6.2. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE DRUMURILE PUBLICE se va face cu respectarea prevederilor art. 18 din Regulamentul General de urbanism, în condițiile următoarelor legi și acte normative;

Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;

6.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT se va autoriza în condițiile art.23 din Regulamentul General de urbanism cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicata cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

6.4. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR ÎN TERITORIUL PARCELEI se va autoriza în condițiile articolului 24 din Regulamentul General de Urbanism și cu respectarea următoarelor legi și acte normative:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicata cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. AUTORIZAREA CONSTRUCTIILOR SE VA FACE, ÎN CEEA CE PRIVEȘTE ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE, în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism, cu respectarea următoarelor legi și acte normative.

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicata cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

UTILIZĂRI PERMISE

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

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII

- Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

UTILIZĂRI INTERZISE

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

7.2. La autorizarea construcțiilor se vor respecta prevederile articolului 26 din Regulamentul General de Urbanism, referitoare la **ACCESE PIETONALE** și de asemenea condițiile următoarelor legi din acte normative:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE A CONSTRUCȚIILOR va avea în vedere la autorizarea acestora, îndeplinirea condițiilor articolelor 27, 28 și 29 din regulamentul General de urbanism, cu respectarea prevederilor următoarelor legi și acte normative.

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. OPERAȚIILE DE PARCELARE CARE SE VOR EFECTUA PE TERENURILE

NOU INTRODUSE ÎN INTRAVILAN Pe terenul supus reglementării nu se vor efectua lucrări de parcelare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1. AUTORIZAREA AMENAJĂRII SPAȚIILOR VERZI ȘI A ÎMPREJMUIRILOR se va face în condițiile aplicării prevederilor articolului 34 și anexa 6 și a articolului 35 din Regulamentul General de urbanism, cu respectarea mențiunilor din următoarele legi și acte normative:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 422/2001 – privind protejarea monumentelor istorice, republicata cu completarile și modificările ulterioare.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor; Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele **FUNCȚIONALE STABILITE** conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșele **REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**.

11.2. Datorită caracterului mixt, u.t.r. conține mai multe zone funcționale. Acestea sunt determinate în planșele **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** și sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele care constituie U.T.R. 16 bis , sunt următoarele:

- Zona locuințe - L : 0,40 ha
- Zona spații verzi - SP : 0,06 ha
- Zona căi de circulație - C1 : 0,03 ha
- Zona echipare edilitară - TE : 0,01 ha

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE AFERENTE P.U.Z.

U.T.R. 16 bis

1.1. Capitolul I - Generalități

- Articolul 1 U.T.R. 16 bis cu zonele sale este formată din terenul parcelei :
- Parcela C.F. Arad cu nr. 330 368 în suprafață de 0,50 ha /arabil extravilan
- Terenul este riveran cu De 385/str. Colonia Câmpul albinelor pe latura de est a acestuia
- Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 16 bis este aceea de zonă de locuințe
- Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt o zonă de circulație C1 (platforma parcare), o zonă de echipare tehnico-edilitară – TE (rezervor vidanjabil ape uzate menajere, rezervor ape pluviale, platforma depozitare temporară deșeuri menajere) , zona spații verzi – SP (zona protecție LEA).

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

- Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 16 bis
- Construcții de locuințe în zona L
 - Construcții și amenajări pentru echipare edilitară și gospodărie comunală în subzona ED
 - Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona C1
 - Amenajări spații verzi în zona SP
- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții
- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 16bis se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați. La autorizare se va avea în vedere menționarea prevederilor Legii nr. 462/2003 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național
- Articolul 6 Interdicții temporare
- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 16 bis se va face după aprobare P.U.Z. și odată cu scoatere terenului din circuit agricol .
- Articolul 7 Interdicții definitive
- (1) Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.

1.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Articolul 8 Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.

Articolul 8 Amplasarea față de drumurile publice

- (1) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, amenajări de spații verzi cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (3) În zona de protecție a drumurilor este interzisă autorizarea unor construcții sau amenajări care prin amplasare, conformare sau exploatare afectează negativ desfășurarea traficului rutier sau pietonal.

Articolul 9 Amplasarea față de aliniament

- (1) Construcțiile supraterane din zona L vor amplasa retrase de la aliniamentul drumului De 485 /str. Câmpul albinelor cu minimum 25 m.

Articolul 10 Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limitele laterale ale terenului este de 5 m .
- (2) Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a terenului este de 50 m

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 11 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu asigurarea accesului carosabil la drumul public direct , conform destinației construcției.

Articolul 12 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale la drumul public, direct, potrivit cu destinația clădirii.

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 13 În U.T.R. 16 bis se va realiza echipare edilitară în sistem individual, dotările fiind amplasate exclusiv pe terenul incintei reglementate, zonele ED și L, cu excepția alimentării cu energie electrică , realizată din rețeaua publică.

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor

Articolul 14 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă zona L și ED este de D+P+1+M .
- (2) Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 12 m
- (3) În zona SP nu se admit construcții supraterane.

Articolul 15 Indici urbanistici în U.T.R. 16 bis , sunt următorii :

Procentul de ocupare a terenului : max. 10 %

Coeficientul de utilizare al terenului : max.0,25

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

Articolul 16 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism. Se recomandă ca locuința să fie dotată cu un garaj de 2 locuri.
- (2) Autorizarea construcțiilor este condiționată de asigurarea numărului de 4 locuri de parcaje în interiorul parcelei, în zona C1

Articolul 17 Spații verzi

- (1) Spațiile verzi din zona SP vor fi plantate cu peluze .
- (2) În zona SP se interzice plantarea de vegetație arboricolă.

Articolul 18 Împrejuriri

- (1) Incinta reglementată va fi împrejmuită. Împrejuririle vor fi transparente și nu vor depăși 2,00m. Ele vor putea fi dublate la interior cu garduri vii.
- (2) Înălțimea împrejuririi va fi dimensionată astfel încât distanța minimă până la cablul electric care o traversează să fie mai mare de 3,00 m măsurată în zona cu săgeta maximă a cablului.

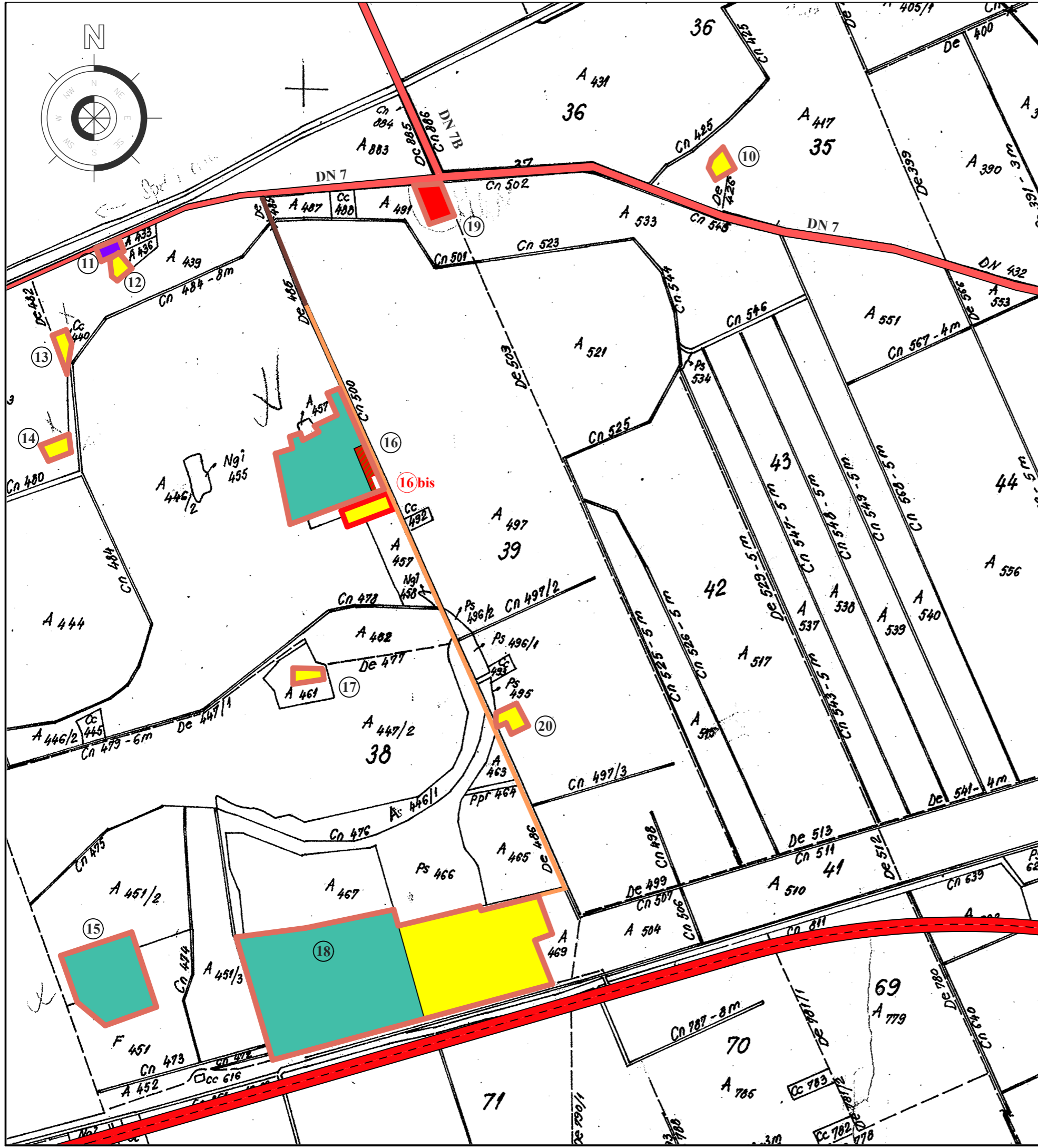
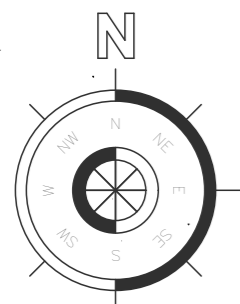
Întocmit:

arh. IOAN FEIER

P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA

str. Campul Albinelor, F.N., Arad

1 INCADRARE IN TERITORIU



LEGENDA

	TRASEU AUTOSTRADA
	TRASEU DN 7
	TRASEU DN 7B
	DRUM EXPLOATATIE (DE 485)
	LIMITA INTRAVILAN TRUP IZOLAT EXISTENT
	ZONA LOCUINTE
	ZONA SERVICII
	ZONA INDUSTRIE/DEPOZITE
	ZONA CONSTRUCTII AGRO-ZOOTEHNICE
	ZONA ECHIPARE CAI COMUNICATIE RUTIERA
	TRUP IZOLAT PROPUS (nr.16 bis)
	COD TRUP IZOLAT INTRAVILAN EXISTENT (CONF. PUG MUNICIPIU ARAD)

Administrator Arh. Ioan Feier

O B I E C T I V S. R. L. <small>Proiect. nr. Proiectant, nr. 29, J02/ 9/28/1999, RO 7727525</small>	PROIECTANT GENERAL	Beneficiar: Tertiu Silvian Nanea	Pr.Nr. 271/ 2016
	PROIECTANT SPECIALITATE	P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CAMPUL ALBINELOR, F.N., ARAD	Pr.Nr. 179/ 2016
Arhi Proiect PBG s.r.l. <small>Inregistrata la Oficiul Registrului si Comertului cu nr. J 02/1512/2006.C.U.I. RO18941072 310307, ARAD, str. Voinicilor, nr. 47, bl.506, ap. 4, Tel.0720/067 228, Fax.0357/815011</small>			
Sef proiect	arh. Ioan Feier	1:10.000	P.U.Z.
Proiectat	arh. Puie Bogdan		O_I_A
Desenat	arh. Puie Bogdan	oct 2016	

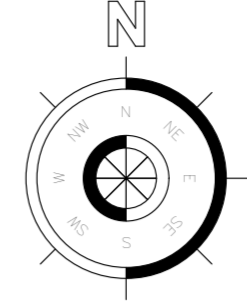
P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA

str. Campul Albinelor, F.N., Arad

2 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

	LIMITA TRUP INTRAVILAN IZOLAT (NR.16)
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
	CONTUR PARCELE CADASTRALE
	CONTUR CONSTRUCTIII SI AMENAJARI EXISTENTE
	ZONA INST. , SERVICII / IND. DEP.
	ZONA CONSTRUCTII AGRO-ZOOTEHNICE
	ZONA CAI COMUNICATIE INTRAVILAN
	ZONA CAI COMUNICATIE EXTRAVILAN (D.e.)
	ZONA TEREN ARABIL
F	FORAJ APA
	LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSUIONE
	LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSUIONE (ILUMINAT PUBLIC)



Administrator Arh. Ioan Feier

 OBIECTIV <small>S. R. L.</small>	PROIECTANT GENERAL	Beneficiar: Tertiu Silvian Nanea	Pr.Nr. 271/2016
	PROIECTANT SPECIALTATE	P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CAMPUL ALBINELOR, F.N., ARAD	Pr.Nr. 179/2016
Sef proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	P.U.Z.
Proiectat	Arh. Puiu Bogdan		
Desenat	Arh. Staua, Tulcan Adrian		
Situatia existenta			O2_A

P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA

str. Campul Albinelor, F.N., Arad

3 REGLEMENTARI, ZONIFICARE FUNCTIONALA ECHIPARE EDILITARA

LEGENDA

	LIMITA TRUP INTRAVILAN IZOLAT (NR.16)
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
	CONTUR PARCELE CADASTRALE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA
	CONTUR CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE

	ZONA PENTRU LOCUINTE
	ZONA INST., SERVICII / IND. DEP.
	ZONA CONSTRUCTII AGRO-ZOOTEHNICE
	ZONA SPATII VERZI
	ZONA CAI COMUNICATIE INTRAVILAN
	ZONA CAI COMUNICATIE EXTRAVILAN (D.e.)
	D.e.- PROPUS PENTRU MODERNIZARE
	ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
	ZONA TEREN ARABIL

	FORAJ ALIMENTARE CU APA PROPUS
	LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSUINE
	LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSUINE (ILUMINAT PUBLIC)
	LIMITA ZONA PROTECTIE SANITARA
	LIMITA ZONA PROTECTIE LEA MEDIE TENSUINE
	PLATFORMA PARCARE

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

Subzone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuinte - L	—	—	0,40	80,60
Zona spatii verzi - SP	—	—	0,06	12,46
Zona cai de comunicatie - C1	—	—	0,03	5,00
Zona echipare tehnico-edilitara - TE	—	—	0,01	1,94
Teren arabil in extravilan	0,50	100,00	—	—
TOTAL	0,50	100	0,50	100

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max. propus	- 10%
C.U.T. max. propus	- 0,25
Regim de inaltime maxim	- D+P+1+M
Inaltimea maxima admisa	- 12m

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Subzone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuinte - L	—	—	0,40	17,05
Zona inst., servicii / ind. dep. - IS/ID	0,26	11,06	0,26	11,06
Zona constructii agro-zootehnice - Az	0,38	16,20	0,38	16,20
Zona spatii verzi - Sp	—	—	0,06	2,63
Zona cai comunicatie intrav. - (C1, C2)	0,07	3,29	0,10	4,36
Zona cai comunicatie extrav. - C3	0,21	9,22	0,21	9,22
Zona echipare tehnico-edilitara - TE	—	—	0,01	0,41
Zona arabil (A1, A2, A3, A4)	1,44	60,23	0,94	39,07
TOTAL GENERAL	2,36	100	2,36	100

Administrator Arh. Ioan Feier

	OBIECTIV	PROIECTANT GENERAL	Beneficiar: Tertiu Silvian Nanea	P.Nr. 271/2016
Arhi Proiect PBG s.r.l.		PROIECTANT SPECIALITATE	P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CAMPUL ALBINELOR, F.N., ARAD	P.Nr. 179/2016
Sef proiect	Arh. Ioan Feier			P.U.Z.
Proiectat	Arh. Puie Bogdan			03_A
Desenat	Arh. Stau, Tulcan Adrian			
			Reglementari, zonificare functionala, echipare edilitara	
			1:1000	
			oct 2016	



P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA

str. Campul Albinelor, F.N., Arad

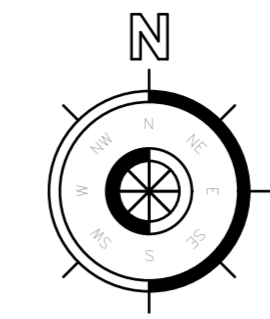
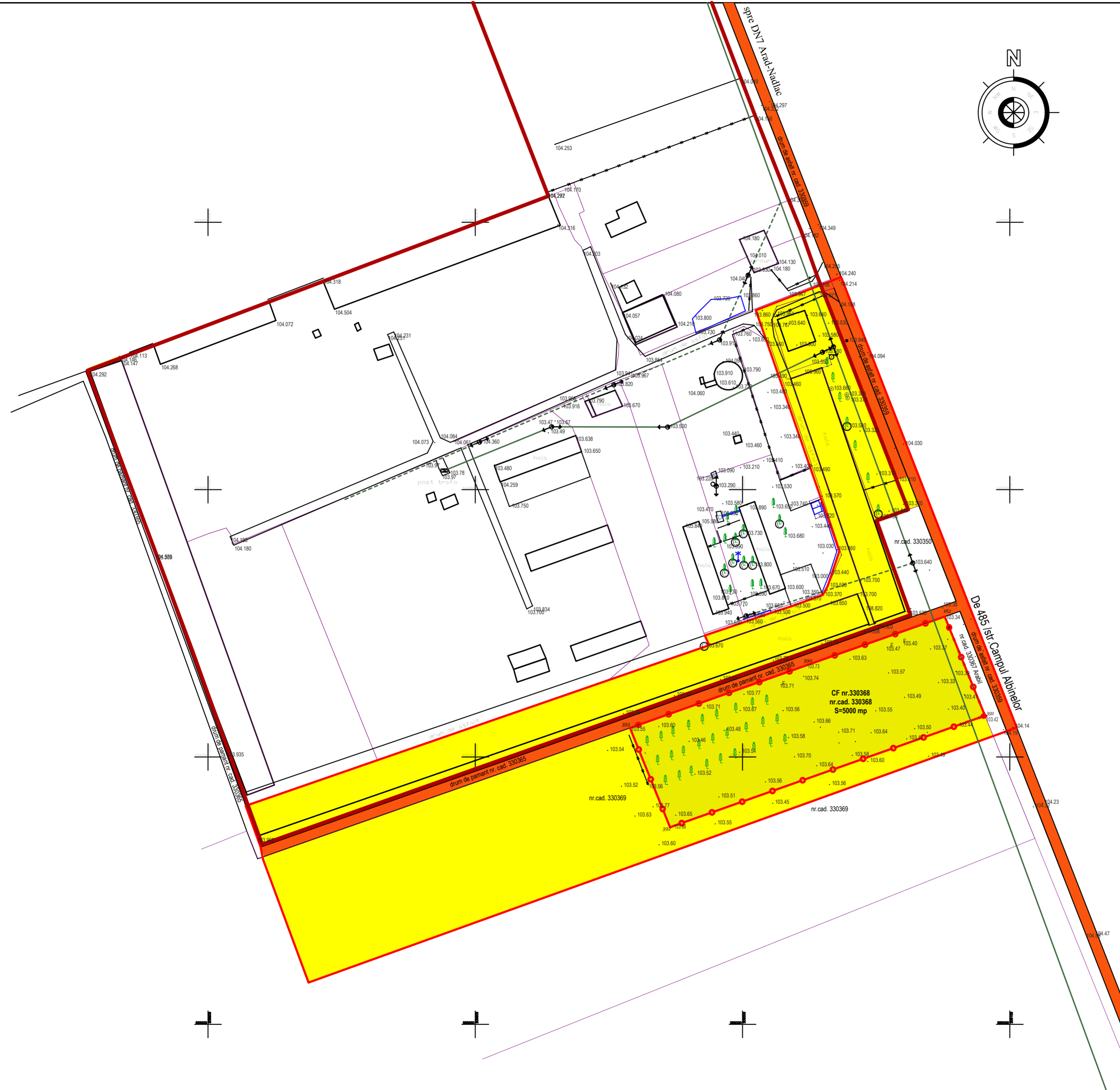
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITA TRUP INTRAVILAN IZOLAT (NR.16)
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- CONTUR PARCELE CADASTRALE

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

- TEREN PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- TEREN PROPRIETATE PRIVATAA PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI IN LITIGIU SAU CU PROPRIETAR NECUNOSCUT



Administrator Arh. Ioan Feier

 OBIECTIV	<small>PROIECTANT GENERAL</small> R.	Beneficiar: Tertiu Silvian Nanea	P.Nr. 271/2016
	<small>PROIECTANT SPECIALITATE</small> L.	P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CAMPUL ALBINELOR, F.N., ARAD	P.Nr. 179/2016
Sef proiect	Arh. Ioan Feier	I:1000 Proprietatea asupra terenurilor	P.U.Z. 04_A
Proiectat	Arh. Puie Bogdan		
Desenat	Arh. Stau, Tulcan Adrian		
		oct 2016	

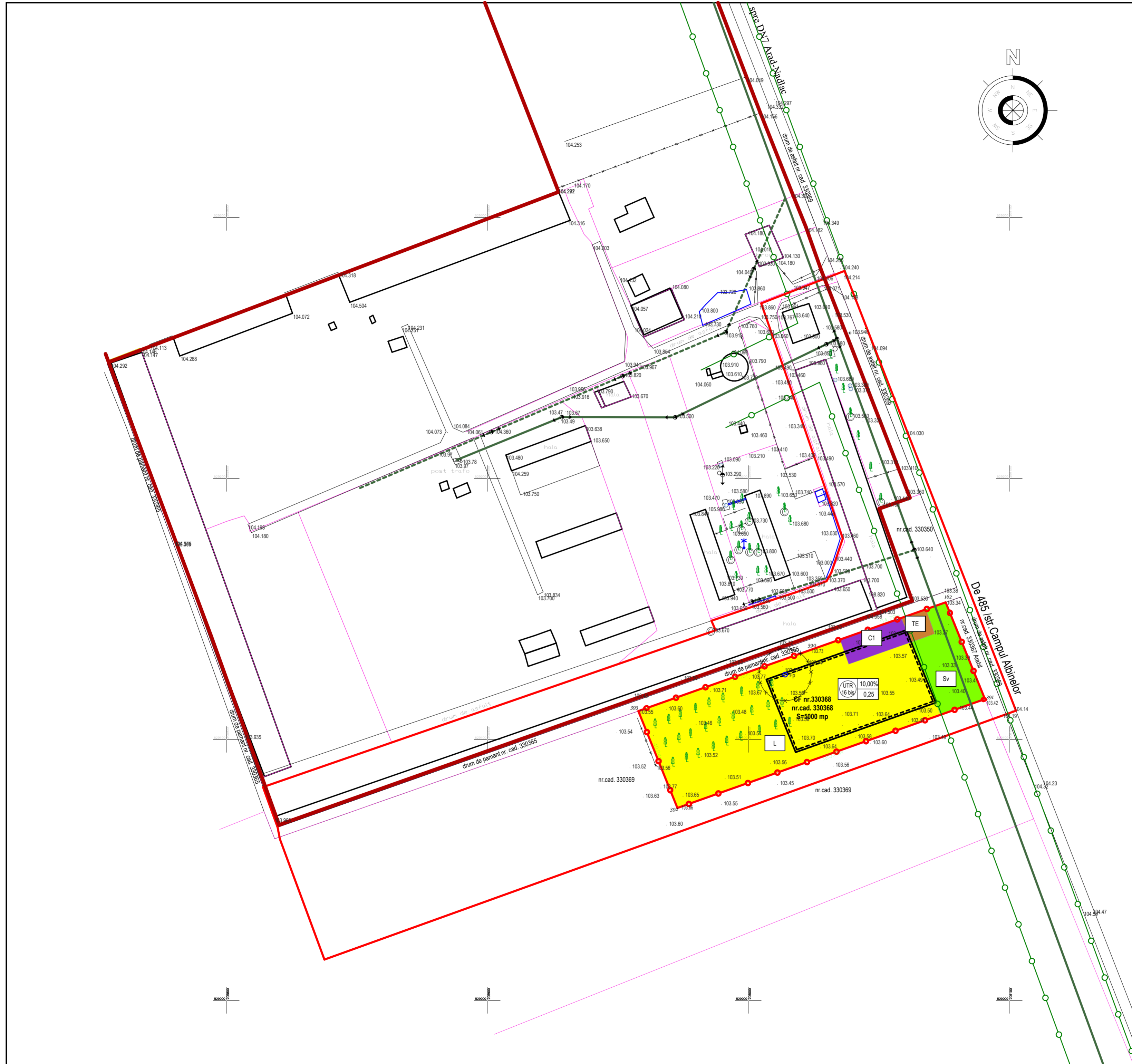
P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA

str. Campul Albinelor, F.N., Arad

5 UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA

LEGENDA

	LIMITA TRUP INTRAVILAN IZOLAT (NR.16)
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	CONTUR U.T.R.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE
	LIMITA ZONA EDIFICABILA
	CONTUR CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	ZONA PENTRU LOCUINTE
	ZONA SPATII VERZI
	ZONA CAI COMUNICATIE INTRAVILAN
	ZONA ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA
	FORAJ ALIMENTARE CU APA PROPUS
	LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSUINE
	LIMITA ZONA PROTECTIE SANITARA
	LIMITA ZONA PROTECTIE LEA MEDIE TENSUINE
	LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSUINE (ILUMINAT PUBLIC)
	10,00% 0,25 COD U.T.R.



Administrator Arh. Ioan Feier

	OBIECTIV	PROIECTANT GENERAL	Beneficiar: Tertiu Silvian Nanea	P.Nr. 271/2016
	Arhi Proiect PBG s.r.l.	PROIECTANT SPECIALITATE	P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CAMPUL ALBINELOR, F.N., ARAD	P.Nr. 179/2016
Sef proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	Unitati teritoriale de referinta	P.U.Z. 05_A
Proiectat	Arh. Puie Bogdan			
Desenat	Arh.stupa. Tulcan Adrian			

P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA

str. Campul Albinelor, F.N., Arad

6 ILUSTRARE URBANISTICA

LEGENDA

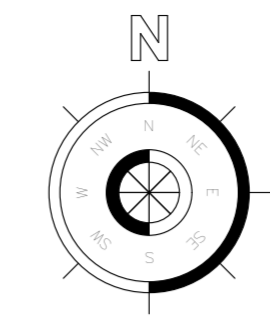
	LIMITA TRUP INTRAVILAN IZOLAT (NR.16)
	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
	CONTUR PARCELE CADASTRALE
	CONTUR ORIENTATIV CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE

	SPATII VERZI
	GRADINA CASEI
	ECHIPARE EDILITARA
	CAI DE CIRCULATIE CAROSABILA
	CAI DE CIRCULATIE PIETONALA

	Fp FORAJ ALIMENTARE CU APA PROPUS
	LINIE ELECTRICA AERIANA MEDIE TENSIUNE
	LINIE ELECTRICA AERIANA JOASA TENSIUNE (ILUMINAT PUBLIC)

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. max. propus	- 10%
C.U.T. max. propus	- 0,25
Regim de inaltime maxim	- D+P+1+M
Inaltimea maxima admisa	- 12m



Administrator Arh. Ioan Feier

	OBIECTIV	PROIECTANT GENERAL	Beneficiar: Tertiu Silvian Nanea	P.Nr. 271/2016
	Arhi Proiect PBG s.r.l.	PROIECTANT SPECIALITATE	P.U.Z. LOCUINTA INDIVIDUALA STR. CAMPUL ALBINELOR, F.N., ARAD	P.Nr. 179/2016
Sef proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	ILUSTRARE URBANISTICA PLAN, AXONOMETRIE	P.U.Z. 06_A
Proiectat	Arh. Puie Bogdan	1:500		
Desenat	Arh. Stau, Tulcan Adrian	oct 2016		