

Nr.173/24.06.2015  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)  
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (R.L.U.)  
**„Zonă de agrement și complex sportiv Arad  
– extravilan, str. Câmpurilor FN”**

Consiliul Local al Municipiului Arad,  
Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 34890 din 23.06.2015;
  - raportul informării și consultării publicului nr. ad.73708 din 29.12.2014, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
  - raportul de specialitate nr. ad. 34890/A2din 18.06.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
  - avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 8 din 12.06.2015;
  - rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
  - prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art.2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
  - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
  - îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(1), alin. (2) lit. „c” alin. (5) lit. „c” și art. 45 alin. (2) lit. „e” din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

## H O T Ă R Ă R E

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Zonă de agrement și complex sportiv, Arad – extravilan, str. Câmpurilor FN”, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiari: Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita;
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 30/2014;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 10.000 mp, proprietate privată persoane fizice: Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita, conform extras CF 333327-Arad.

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

- funcțiunea principală: zonă de agrement, complex sportiv cu dotările aferente;
- indicatori urbanistici: POT max 20%; CUT max 0,40;

- regim maxim de înălțime a clădirilor: P+1E, Hmax cornișă = 8,00 m,

**Art.3.** Autorizațiile de construire pentru obiectivele propuse se vor emite odată cu autorizarea sau ulterior autorizării lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

**Art.4.** Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**CABINET PRIMAR**  
**Nr. ad. 34890/A2 din 23.06.2015**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

**„ZONĂ DE AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV Arad – extravilan,  
str. Câmpurilor FN”**

- beneficiari: Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 30/2014;
- suprafața aferentă lotului reglementat: 10.000 mp, proprietate privată persoane fizice: Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita, conform extras CF 333327-Arad.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34890/03.06.2015 de către Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita
- raportul de specialitate nr.34890/A2 din 18.06.2015 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.73708 din 29.12.2014, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 8/12.06.2015 al Arhitectului –Șef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1297 din 28.07.2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele condiții de construire:

- funcțiunea principală: zonă de agrement, complex sportiv cu dotările aferente
- indicatori urbanistici: POT max 20%; CUT max 0,40;
- regim maxim de înălțime a clădirilor: P+1E, Hmax cornișă = 8,00 m;
- acces carosabil din DJ 709C

**PRIMAR**  
**Ing. Gheorghe Falcă**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT-ŞEF**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE**  
**Nr. ad. 34890/A2 din 19.06.2015**

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.**  
**„ZONĂ DE AGREMENT ŞI COMPLEX SPORTIV Arad – extravilan,**  
**str. Câmpurilor FN”**

- beneficiari: Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita
- elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 30/2014;

Prezenta documentație depusă cu nr. 34890/03.06.2015 este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, stabilind condițiile de amplasare a unei zone de agrement și complex sportiv.

**Încadrarea în localitate**

Zona luată în studiu este situată în extravilan, partea de nord-vest a municipiului Arad, în partea de sud a drumului județean DJ 709C Arad-Iratoșu.

Vecinătățile amplasamentului sunt: în partea de nord canalul de desecare Cn 221 și DJ 709C Arad-Iratoșu, la est și la vest terenuri agricole, iar la sud drum de exploatare De 220/10. Accesul la incintă se va face din drumul județean DJ 709C Arad-Iratoșu km 6+512 stânga. Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona este teren arabil în extravilan.

**Situația juridică a terenului**

Terenul aferent lotului reglementat prin P.U.Z. are categoria de folosință arabil, în extravilanul mun. Arad, este proprietate privată persoane fizice: Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita, conform extras CF 333327-Arad, în suprafață de 10.000 mp.

**Descrierea soluției propuse:**

Prin documentația prezentă se stabilesc condițiile de amplasare și construire a unei zone de agrement, complex sportiv cu dotările aferente, retrageri față de aliniament, limite laterale și posterioare, rezolvarea spațiului pentru parcare, accesului carosabil în incintă, spații verzi, utilități necesare.

Se propun:

- terenuri de sport pentru tenis de masă, tenis de câmp;
- 2 corpuri de clădiri care vor include zona administrativă, locuință de serviciu, vestiare, grupuri sanitare, spații pentru material sportiv, spații pentru utilaje necesare întreținerii terenurilor de sport;
- spații de cazare în partea de sud a incintei (căsuțe de lemn);
- platformă betonată la intrarea în incintă cu cca 25 locuri de parcare;
- spații verzi amenajate

Indicatori urbanistici propuși: POT max 20%; CUT max 0,40; Regim maxim de înălțime a clădirilor: P+1E, Hmax cornișă = 8,00 m;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min. 40 m față de frontul stradal (DJ 709C), în partea de nord,
- min. 3 m față de limita laterală est,
- min. 6 m față de limita laterală vest,
- min. 11 m față de limita sudică (drum de de exploatare De 220/10).

Circulația:

Accesul carosabil la lot se va face din drumul județean DJ 709C Arad-Iratoșu km 6+512 stânga, prin modernizarea accesului existent ce va avea lățimea de min. 6,00 m și construirea unui podeț peste canalul Cn 211, dimensionat corespunzător.

În incintă s-au propus aleile carosabile și alei înierbate cu lățime de minim 6m.

Utilități:

-alimentarea cu apă potabilă se propune a fi realizată în sistem local prin puț forat amplasat în incintă,

- canalizarea menajeră -amenajarea a două bazine vidanjabile, unul în partea de nord a incintei si unul in partea de sud a incintei, în zona căsuțelor, bazine care vor prelua apele uzate menajere de la construcțiile propuse.

- canalizare pluvială - pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, convențional curate provenite de pe acoperișul clădirilor și circulațiile betonate nepoluante din jur, se vor dirija gravitațional prin intermediul canalelor pluviale spre un bazin de retenție pluvial, iar apa colectată în bazin se va folosi la udarea spațiilor verzi.

-energie electrică -se prevede bransarea la rețeaua electrică aeriană existentă în zona DJ 709C

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.1297 din 28.07.2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	137460602/03.09.2014
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – protecție civilă	975/14/SU-AR/20.08.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	729/14/SU-AR/20.08.2014
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	746/14.08.2014
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14501/09.12.2014
6	O.C.P.I. Arad	PV recepție Nr.1000/2014
7	E-on Gaz	586/13.08.2014
8	ROMTELECOM S.A.	333/14.08.2014
9	A.N.I.F.	75/29.08.2014
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	20860/22.10.2014
11	TRANSGAZ S.A.	1221/7332/25.05.2014
12	TRANSELECTRICA S.A.	96/11.09.2014
13	APELE ROMÂNE - GOSPODĂRIREA APELOR ARAD	43/08.10.2014
14	MAI - Direcția Generală Logistică	3.849.566/22.09.2014
15	M.A.N. Statul Major General	D/3725/15.09.2014
16	S.R.I.	47859/07.04.2015
17	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	542/16.09.2014
18	C.J. Arad -Direcția Tehnică Investiții	15071/24.10.2014
19	MINISTERUL AGRICULTURII	113619/22.10.2014
20	C.J. Arad –D.A.T.U.	1/02.04.2015

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.05.2015, precum și a redepunerii documentației complete cu nr. 34890/03.06.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 8/12.06.2015

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu

**AVIZ TEHNIC**  
**Nr. 8/12.06.2015**

Având în vedere:

-cererea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.23440/20.04.2015 și redepunerea documentației complete cu nr.34890/03.06.2015 de către Onuțiu Florin Ștefan și Anita, în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism: PUZ – Zonă de agrement și complex sportiv, str. Câmpurilor FN;

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 07.05.2015;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

**SE AVIZEAZĂ**

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – Zonă de agrement și complex sportiv,
- inițiatori: Onuțiu Florin Ștefan și Anita
- amplasament: extravilan municipiul Arad str. Câmpurilor FN,
- suprafața aferentă lotului reglementat: 10.000 mp, conform extras CF anexat documentației

- proiect nr. 30/2014, elaborator: S.C. PRO URBAN S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban

Condiții de construire: funcțiunea principală – zonă de agrement și complex sportiv;  
condiții de construire : POT max/lot=20%, CUT max/lot=0,4; regim maxim de înălțime P+1,  
Hmax cornișă=8,00 m.

ARHITECT SEF  
Arh.Radu Drăgan

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Construire zonă rezidențială**

Inițiatorul documentației– Onuțiu Florin Ștefan și Anita  
Proiectant – **SC PRO URBAN SRL**, arh. RUR Elvira Șerban, Proiect nr. 30/2014  
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

#### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

##### **1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

###### **La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z**

- prin adresa nr. 26850/2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 16.05.2014

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 16.05.2014 pe panou amplasat pe parcela studiată. Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 26.05.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

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

- prin adresa nr.73708 din 19.11.2014 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 03.12.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 03.12.2014 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 17.12.2014 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- În data de 02.12.2014 s-au trimis un număr de 3 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan, până la data de 17.12.2014.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate cu nr. cad. 333326, nr.cad.335814 și T19 A220/3/1.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de d-na Trocan Elisabeta. Nu au fost obiecții.

## **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

**Arhitect Șef,**  
arh. Radu Drăgan

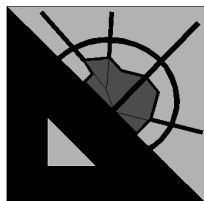
**Șef Serviciu,**  
ing. Melania Cojocăreanu

**Întocmit,**  
Angelica Giura



**P.U.Z. ZONA DE AGREMENT ȘI  
COMPLEX SPORTIV ARAD  
Extravilan Arad Str. Câmpurilor FN**

**Beneficiar: ONUȚIU FLORIN ȘTEFAN și  
ONUȚIU ANITA**



**PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

**FOAIE DE GARDĂ**

DENUMIRE PROIECT: **ZONĂ AGREMENT și COMPLEX  
SPORTIV**  
Arad – extravilan str. Câmpurilor FN

BENEFICIAR: **ONUȚIU FLORIN ȘTEFAN și  
ONUȚIU ANITA**

PROIECT: **30/2014**

FAZA: **P.U.Z.**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

# FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

## 1. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI :

Director : arh. Elvira Șerban  
Sef proiect: arh. Elvira Șerban

## 2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Șerban

## 3 TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Șerban

Întocmit  
Arh. Șerban E.

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

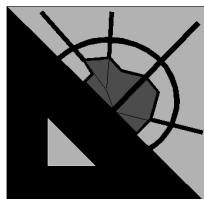
1. Foaie de gardă
2. Fișa de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr. 1297/28.07.2015
5. Extras CF nr. 333327, Arad
6. Memoriu general
7. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

#### **PIESE DESENATE**

- |  |    |
|--|----|
| 1. Incadrare in zona                     | 01 |
| 2. Situatia existenta                    | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| 4. Reglementari echipare edilitară       | 04 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor        | 05 |

Întocmit:

Arh. Șerban Elvira



# **PRO URBAN S.R.L.**

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

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

DENUMIRE PROIECT: **ZONĂ AGREMENT și COMPLEX SPORTIV**  
Arad – extravilan str. Câmpurilor FN  
BENEFICIAR: **ONUȚIU FLORIN ȘTEFAN și ONUȚIU ANITA**  
PROIECT: **30/2014**  
FAZA: **P.U.Z.**  
PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

#### **1.2. Obiectul P.U.Z**

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de agrement și a unui complex sportiv pe terenul din partea de nord vest a Municipiului Arad, în partea de sud a drumului județean DJ 709C.

- Beneficiarul dorește construirea unei zone de agrement și a unui complex sportiv pe terenul arabil din extravilanul Municipiului Arad, de pe strada Câmpurilor FN

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în extravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

#### **Metodologia folosită – baza documentație**

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat- de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. MAPPINGTOPO S.R.L.

#### **1.3. Surse documentare**

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

#### Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI
- Aviz de oportunitate nr. 11/04.06.2014

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Date privind evoluția zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este un teren arabil în extravilanul Municipiului Arad, în partea de nord vest a intravilanului, limitrof drumului județean DJ 709C Arad-Iratoșu, partea stângă.

Ca și categorie de folosință terenul este teren arabil.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Poziția zonei față de intravilanul localității. Zona studiată în prezentul P.U.Z este situată în zona de nord vest a intravilanului Municipiului Arad, adiacentă drumului județean DJ 709 C.

La est terenul studiat se învecinează cu terenul arabil T19 A 220/9/9, cad. 14861, la sud se învecinează cu drumul de exploatare De 220/10, la vest terenul se învecinează cu terenul arabil cu nr. cad 333326, iar în partea de nord, incinta studiată se învecinează cu domeniul public DJ 709 C, Arad – Iratoșu.

Conform Extrasului CF nr. 333327, nr cad. 333327, Arad, teren arabil în extravilan, suprafața terenului este de 10.000 mp, proprietar Onuțiu Florin Ștefan și Onuțiu Anita.

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificația este constituită din : sol vegetal ( local și umpluturi), până la adâncimi cuprinse între 0,7-1,1m ( uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari ), urmează o argilă cafenie plastic vârtoasă, până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă plastic vârtoasă până la 2,5m; apoi urmează un praf argilos cafeniu gălbui plastic vârtos spre plastic consistent, până la 3,6m adâncime; și orizontul nisipos, alcătuit la început din nisip prăfos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalații prăfoase de indesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 1,20m, cu mențiunea ca NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș, precum și de volumul precipitațiilor din zonă.

- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere caracteristicile constructive și functionale ale acestora.

- zona seismică „D”,  $k_s=0,16$ ,  $T_c= 1,0s$

Zona studiată nu este expusa riscurilor naturale, .

#### **2.4. Circulația**

Principala cale de circulație din zonă este DJ 709C Arad - Iratoșu care în prezent este în partea de nord a incintei..

Transportul în comun, în zona este asigurat de cursele interurbane de transport în comun Arad - Iratoșu.

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

Zona studiată este în prezent un teren arabil, teren liber neconstruit cu un P.O.T = 0,00 % și C.U.T. = 0,00.

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

Principalele disfuncționalități în zona studiată sunt:

- lipsa dotărilor de interes local din zonă.

#### **2.6. Echipare edilitară**

Din punct de vedere al echipării edilitare situația se prezintă astfel:

##### **Alimentare cu apă**

În prezent terenul pe care se propune realizarea obiectivelor propuse este teren viran, și nu există rețele de distribuție a apei.

##### **Canalizare menajeră**

În zona propusă nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

##### **Canalizarea pluvială**

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor descoperite (șanțuri de scurgere) care sunt în lungul drumului județean pe ambele părți.

##### **Alimentare cu gaz**

În zona propusă nu există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

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

Din punct de vedere al energiei electrice în zonă, în partea de nord a zonei studiate există rețea de alimentare cu energie electrică, pe DJ 709C, în partea de nord a amplasamentului.

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Teritoriul luat în considerare pentru construirea unei zone de agrement și a unui complex sportiv , este situat în extravilanul Municipiului Arad. În cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceeași zonă este arabil în extravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Prin acest P.U.Z, se va stabili un acces carosabil în incintă, se va asigura amplasamentul clădirilor, a terenurilor de sport și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare .

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va ține seama de zona verde existentă ( zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

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

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este în extravilanul Municipiului Arad, localitate a cărei P.U.G. a fost aprobat, această zonă poate fi considerată ca o extindere a zonei de agrement și sport a Municipiului.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Construirea unei zone de agrement, a unui complex sportiv pe acest teren vine în completarea zonei de dotări, de sport și agrement a Municipiului Arad.

### **2.9. Riscuri naturale**

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord al râului Mureș, la o distanță considerabilă, nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiila pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.



### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

În această zonă. au mai fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat cu RLU aferent..

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în extravilanul Municipiului și este teren liber neconstruit.

Ca și categorie de folosință terenul este arabil și este proprietatea privată a domnului Onuțiu Florin Ștefan și a soției Anita.

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

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificația este constituită din : sol vegetal ( local și umpluturi), până la adâncimi cuprinse între 0,7-1,1m ( uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari ), urmează o argilă cafenie plastic vârtoasă, până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă plastic vârtoasă până la 2,5m; apoi urmează un praf argilos cafeniu gălbui plastic vârtos spre plastic consistent, până la 3,6m adâncime; și orizontul nisipos, alcătuit la început din nisip prăfos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalații prăfoase de indesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 1,20m, cu mențiunea ca NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de nivelul apei din Mureș, precum și de volumul precipitațiilor din zonă.

- adâncimea optimă de fundare va fi stabilită pentru fiecare obiect în parte, pe baza studiului geotehnic ce se va întocmi, avându-se în vedere caracteristicile constructive și funcționale ale acestora.

- zona seismică „D”,  $k_s=0,16$ ,  $T_c= 1,0s$

#### **3.4. Modernizarea circulației**

Organizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zonă s-a ținut cont de DJ 709 C, drum din care în prezent se face accesul la teren.

Pentru carosabilul din incintă s-au propus o alee carosabilă de 6,00 m.

Prin prezentul P.U.Z . se prevede modernizarea accesului existent.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea accesului la clădirile din interiorul incintei printr-o alee carosabilă cu lățimea de 6,00 m ,care se va racorda la cota actuala a carosabilului existent. Accesul în clădire se face din DJ 709 C, prin amenajarea unei intersecții în T între un drum principal cu două benzi de circulație și un drum secundar cu două benzi de circulație, când nu sunt necesare benzi de virare. Conform Normelor privind amenajarea intersecțiilor la nivel negiratorii din afara orașelor, IND.173-2001, publicat în Buletinul Tehnic Rutier, anul I, nr. 9, septembrie 2001.

Se va asigura dirijarea și evacuarea apelor pluviale în afara zonei drumului prin dispozitive de scurgere a apelor.

Se vor amplasa indicatoare rutiere pentru reglementarea circulației în zona de acces la obiectiv..

#### Parcajele

Se vor amenaja în incintă 25 locuri de parcare .

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea în incintă a unor zone verzi necesare pentru protecția investiției de tot ce înseamnă circulație carosabilă: poluare fonică și o protejare față de gazele emenate de țevile de eșapament.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren arabil în extravilan.

In prezenta documentație s-a propus construirea unuei zone de agrement și complex sportiv compus din :

- un corp de clădire în regim de înălțime P + M, (max. P+1) care va avea vestiare, grup sanitar și spații anexă pentru material sportiv.
- 4 terenuri de sport pentru tenis de masă, tenis de câmp, din care un teren va fi acoperit cu o prelată ușoară, demontabilă, tip balon,
- o construcție care să cuprindă o locuință de serviciu P + M, (max. P+1) pentru administrator și anexe tip șopron pentru utilaje necesare întreținerii.
- în zona de agrement pot fi amplasate și spații de cazare, 3 căsuțe de lemn și un pavilion.

Căsuțele de lemn vor fi amplasate în partea de sud a incintei, zonă în care va fi amplasată și clădirea birourilor cuplate cu locuința de serviciu.

Față de limita de proprietate est, clădirile au fost amplasate la distanțe cuprinse între 3,28 m și 4,01m.

Clădirea cea mai apropiată de frontul stradal va fi retrasă de la aliniamentul stradal cu 40,12 m, clădire izolată.

Clădirile vor fi construite din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

Accesul va fi asigurat de o aleie carosabilă de 6,00 m lățime, La intrarea în incintă a fost prevăzută o platformă de parcare.

S-a ținut cont și de condițiile din Avizul de oportunitate nr. 11 din 04.06. 2014.

Se propune : P.O.T.max. = 20,00 %

C.U.T.max. = 0,40

#### BILANT TERITORIAL IN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE AGREMENT SI COMPLEX SPORTIV Din care terenuri de sport	-	-	1.868.85 (780,27)	18,69 ( 7,89)
2	ZONĂ SPAȚII VERZI	-	-	4.581,15	45,81

3	ZONĂ CIRCULATII CAROSABILE Din care alei inierbate	-	-	3.550,00 (2.005,39)	35,50 (7,89)
4	TEREN AGRICOL	10.000,00	100,00	-	-
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>

#### BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	ZONA DE AGREMENT SI COMPLEX SPORTIV Din care terenuri de sport	-	-	1.868,85 (780,27)	6,01 (2,51)
2	ZONĂ SPAȚII VERZI	1.554,70	5,00	6.135,85	19,72
3	ZONĂ CIRCULATII CAROSABILE Din care alei inierbate	1320,72	4,24	4.870,72 (2.005,39)	15,65 (6,45)
4	TEREN AGRICOL	27.158,65	87,30	17.158,65	55,16
5	CANAL	1.075,16	3,46	1.075,16	3,46
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>31.109,23</b>	<b>100,00</b>	<b>31.109,23</b>	<b>100,00</b>

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor clădiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

#### **Criteii. Compoziționale**

Realizarea unor clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător noua zonă de agrement și sport care se va dezvolta.

#### **Criterii funcționale**

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale

**Aliniamentul obligatoriu** este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului, funcțiune și clădirile propuse. Respectarea aliniamentului este impus și din considerente compoziționale și funcționale.

Aliniamentul este menționat în planșa 03, aliniamentul va fi la 40,12 m de frontul stradal .

#### **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus s-a stabilit în funcție de:

- necesitățile funcționale P + M, (max. P+1)

### **Modul de utilizare al terenului**

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de agrement se propun următorii coeficienți maximi :

$$P.O.T.max. = 20,00 \%$$

$$C.U.T. max. = 0,40$$

### **Plantații**

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului județean existent și pe carosabilul propus, au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

Zona verde propusă a fi amenajată va fi plantată cu gazon decorativ, cu cătină roșie (tamarix) și plante floricole cu frunze decorative, etc. Deasemenea va fi prevăzută și o zona verde.

Deasemenea se prevede o zonă verde și locuri de joacă pentru copii în zona căsuțelor.

Pe alei va fi montat mobilier urban.

### **3.6 Echipare edilitară**

#### **Alimentarea cu apă**

În zona studiată nu există rețea de alimentare cu apă. Se propune ca alimentarea cu apă pentru construcțiile propuse să se facă dintr-un puț forat, amplasat în incintă.

De la acest puț se va realiza o rețea în incintă care va alimenta cu apă toate construcțiile propuse

La întocmirea documentațiilor se vor avea în vedere prescripțiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și condițiile impuse de avizele și acordurile emise de societățile care au lucrări care vor fi afectate de realizarea lucrărilor propuse.

Se menționează că materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrărilor vor corespunde condițiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementărilor tehnice.

La elaborarea documentației se va urmări respectarea prescripțiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentații prin conținutul acestora.

### **Necesarului zilnic de apă potabilă**

$Q_{zimed} = 1,24 \text{ mc./zi}$
$Q_{zimax} = 1,61 \text{ mc./zi}$
$Q_{oramax} = 0,60 \text{ mc./ora}$

## **2. CANALIZAREA APELOR UZATE MENAJERE- .**

### **Canalizarea menajeră**

În zona propusă nu există o rețea centralizată de canalizare menajeră . Prin această documentație se propune amenajarea a două bazine etanș - vidanjabile, unul în partea de nord a incintei și unul în partea de sud a incintei, în zona căsuțelor, bazine care vor prelua apele uzate menajere de la construcțiile propuse.

Odată cu extinderea rețelei de canalizare în zonă proprietarul are obligația de a racorda/brânșa, obiectivele propuse, pe cheltuiala proprie.

#### **Debitele de restituție**

$Q_{uzimed} = 1,26 \text{ mc./zi}$

$Q_{uzimax} = 1,64 \text{ mc/zi}$

$Q_{uoramax} = 0,61 \text{ mc/ora}$

#### **Canalizarea pluvială**

Pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, convențional curate provenite de pe acoperișul clădirilor și circulațiile betonate nepoluante din jur, se vor dirija gravitațional prin intermediul canalelor pluviale spre un bazin de retenție pluvial, (după ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și un deznisipator), iar apa colectată în bazin se va folosi la udarea spațiilor verzi..

*Instalațiile de alimentare cu apă rece și instalația de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat ținând cont de prevederile standardelor în vigoare și anume STAS 1478/90 și 1846/90.*

*Normativul de pază pentru singerea incendiilor și STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apă necesare în caz de incendiu, prevăd hidranți exteriori .*

#### **Alimentarea cu căldură**

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii ,cu combustibil solid.

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

Noile clădiri vor fi racordate la rețeaua electrică existentă în zonă ( pe drumul județean), prin brânșarea la aceasta.

#### **Telecomunicații**

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua telefonică existentă, aceasta fiind în etapa de perspectivă.

#### **Gospodăria comunală**

În incintă va fi prevăzută platformă de colectare a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Aceste platforme vor fi betonate și ușor de întreținut, cu acces ușor la ele.

#### **3.7. Protecția mediului**

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt.

#### **Protecția calității apelor**

- apele uzate menajere provenite din clădirile propuse vor fi colectate în bazin vidanjabil. Indicatorii de calitate ai apelor uzate vidanjate se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediu acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002.

- indicatorii de calitate ai apelor pluviale se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor

norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate ,  
Normativului NTPA 001

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

Se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluvial.

#### **Gestionarea deșeurilor**

-se vor asigura condiții pentru gestionarea corespunzătoare a tuturor deșeurilor generate

-se vor asigura condiții pentru colectarea selectivă și stocarea în spații special amenajate a deșeurilor reciclabile(hârtie/carton, plastic, metal, sticlă), până la ridicarea de către operatorul de salubritate sau alte societăți autorizate.

#### **Protecția biodiversității- spații verzi**

- se vor realiza parcări în interiorul lotului fără afectarea domeniului public
- se va respecta suprafața de spațiu verde amenajat prevăzută în documentație, în conformitate cu prevederile HG 525/1996 anexa 6, (minim 30% din suprafața totală a terenului).

### **3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale**

În cazul cutremurelor de pământ este bine să fie respectat :

a). –pentru zona de agrement

- P.O.T. max. = 20,00 %,

- regim de înălțime P+M, (max. P+1)

- C.U.T. max = 0,40

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 20 %), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădiri de birouri, vestiare (C.U.T max = 0,40.

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

#### **3.9. Obiective de utilitate publică**

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de agrement nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

#### **4. Concluzii**

Amplasamentul obiectivului propus prin prezenta documentație este în zona III cu servitute aeronautică. Conform Ordinului nr. 118/2003, capitolul II, art. 2.5, 2.5.3. zona III, obiectivul propus nu se regăsește printre obiectivele pentru care este necesar avizul AACD.

Prin realizarea obiectivului propus se va mobiliza frontul drumului județean

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse aceste clădiri vor îmbogăți fondul construit al localității.

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea accesului în incintă și a racordurilor ( în varianta de amplasare subterană) de la rețelele de utilități și până la firiștele clădirilor. Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat.

Proiectantul consideră că realizarea acestui obiectiv vine în completarea rețelei de dotări și contribuie la dezvoltarea zonei de agrement și sport a Municipiului Arad.

În cazul unor dezaastre locuitorii acestei zone se vor refugia în DJ, sau pe terenurile agricole limitrofe.

Întocmit  
Urbanism

Arh. Șerban E.

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**



# **U.T.R.**

## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### 1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile ,precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.

- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă .

- configurația parcelelor , natura proprietății , amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

### **2. Bază legală a elaborării**

R.L.U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G.,pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### **3 Domeniul de aplicare:**

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

2. .Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor**

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

#### **Terenuri agricole în intravilan:**

Nu este cazul

Autorizarea se face cu respectarea normelor , stabilite de Consiliul Local al Municipiului Arad, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere .

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natura să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

- **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- **Zone construite protejate:**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

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

- **Expunerea la riscuri naturale:**

Nu e cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

P.O.T.max = 20,00 %

C.U.T.max = 0,40

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările care nu au fost prevăzute prin prezenta documentație.

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apa canalizare și a cailor de comunicație.

Unitățile industriale.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care pot asigura echiparea edilitară în sistem local, la capacitatea corespunzătoare, realizate din surse de finanțare asigurate de investitor.

### **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în sistem local), de către investitor'

#### **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată, presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de investitor..

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorul interesat se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare, in sistem local..

#### **- Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei,

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune propusă – zonă de agrement și complex sportiv.

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

#### **- Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

POT max = 20,00%

CUT max = 0,40

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

#### **- Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi ( inclusiv aport termic )

- asigurarea iluminatului natural

- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile de sport și agrement

Se recomandă evitarea orientării spre sud-vest sau vest

Terenurile de sport în aer liber vor fi orientate cu axa longitudinală pe direcția nord – sud, cu o abatere de maximum 15 grade spre est sau spre vest.

#### **- Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de agrement si sport este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și conform avizului ADJ.

**- Amplasarea față de aliniament:**

Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:

- cu 40,12 m fata de frontul stradal DJ 709 C

**- Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil,

- servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 2,00 m fata de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

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

**- Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelei pentru fiecare obiectiv ;

Pentru terenurile de sport , vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

**- Accesele pietonale:**

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

Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

**- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

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

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de consiliul local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– **Realizare de rețele edilitare:**

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

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate ) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică**. **Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice ( apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

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

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea unei zone de agrement și a unui complex sportiv.

Parcela este construibilă deoarece:

- asigurarea accesului la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitare necesară;

**- Regimul de înălțime:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate. C.U.T. max = 0,40

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este P+M (max. P+1)

Înălțimea la cornise maxim 8,00m

Înălțimea la coamă maxim 11,00 m

– **Aspectul exterior al clădirilor:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu distonează cu aspectul general al zonei.

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

### **– Spații verzi și plantate:**

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi, plantate , în funcție de destinația și capacitatea construcției , conform prezentului regulament.
- Suprafața ocupată de spațiile verzi este de 4.581,15 mp la care se adaugă 780,26 mp, suprafața terenurilor de sport.

### **– Împrejurimi:**

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
  - împrejurimi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelei aferente clădirilor și amenajărilor propuse.

## **III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **11. Zone și subzone funcționale**

#### **SP - funcțiune - Zona de agrement și complex sportiv**

- subzonă de agrement și sport 1.868,85 mp – 18,69 %
- subzonă spații verzi plantate 4.581,15 mp – 45,81 %
- subzonă căi de comunicație rutieră , platformă parcare și pietonale 3.550,00 mp - 35,50 %

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **SP Zona agrement și complex sportiv 10.000,00 mp**

SP s.ag - subzonă de agrement și sport 1.868,85 mp – 18,69 %

cuprinde :

- un corp de clădire în regim de înălțime P + M, (max. P+1) care va avea vestiare, grup sanitar și spații anexă pentru material sportiv.
- 4 terenuri de sport pentru tenis de masă, tenis de câmp, din care un teren va fi acoperit cu o prelată ușoară, demontabilă, tip balon,
- o construcție care să cuprindă o locuință de serviciu P + M, (max. P+1) pentru administrator și anexe tip șopron pentru utilaje necesare întreținerii.
- în zona de agrement pot fi amplasate și spații de cazare, 3 căsuțe de lemn și un pavilion.

**SP sp.v.** - subzonă spații verzi plantate 4.581,15 mp – 45,81 %

**Ccr** - subzonă căi de comunicație rutieră , 3.550,00 mp - 35,50 %

- platformă parcare (25 locuri parcare) și pietonale

### **Caracteristica parcelei**

- suprafața incintei = 10.000,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

### **Aliniament**

- conform plansei de Reglementari urbanistice –
  - cu 40,12 m fata de frontul stradal DJ 709 C.

### **Circulatii , accese si parcare**

- parcela are asigurat accesul prin carosabil de 6,00 m
- parcare este asigurata pe lot 25 locuri de parcare

**Înălțimea maxima** admisa P + M, (max. P+1) – cu înălțime maxima la cornise de 8,00 m.

**Spatii verzi plantate** - 45,81 %

## **V. UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ**

- vecinatati
  - la nord - domeniul public DJ 709 C, Arad – Iratoșu.
  - la vest - terenul arabil cu nr. cad 333326
  - la sud - drumul de exploatare De 220/10,
  - la est - terenul arabil T19 A 220/9/9,

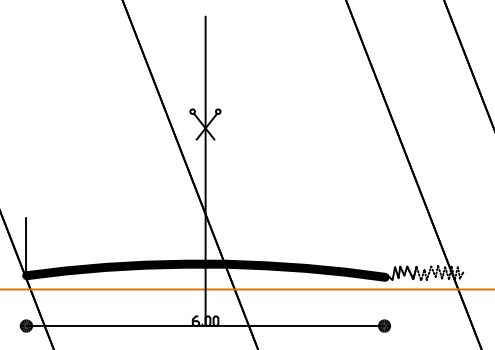
-Zone și subzone.

- Funcțiunea dominantă – zona de agrement și complex sportiv
- SPSag subzonă spații verzi agrement și sport
- Ccr subzonă circulații rutiere și platforme
- SPsp.v subzonă spații verzi

Întocmit  
Arh. Șerban Elvira

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV EXTRAVILAN str. CAMPURILOR REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA



### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
ZONA DE AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV din care terenuri de sport	-	-	1.868,85 (780,26)	6,01 (2,51)
ZONA SPAȚII VERZI	1.554,70	5,00	6.135,85	19,72
ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE din care alei inierbate	1.320,72	4,24	4.870,72 2.005,39	15,65 (6,45)
CANAL	1.075,16	3,46	1.075,16	3,46
TEREN AGRICOL	27.158,65	87,30	17.158,65	55,16
<b>TOTAL</b>	<b>31.109,23</b>	<b>100,00</b>	<b>31.109,23</b>	<b>100,00</b>

### BILANȚ TERITORIAL INCINTA

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
ZONA DE AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV din care terenuri de sport	-	-	1.868,85 (780,26)	18,69 (7,89)
ZONA SPAȚII VERZI	-	-	4.581,15	45,81
ZONA CIRCULAȚII CAROSABILE din care alei inierbate	-	-	3.550,00 (2.005,39)	35,50 (20,05)
TEREN AGRICOL	10.000,00	100,00	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>10.000,00</b>	<b>100,00</b>

1. TEREN INCHIS TIP BALON
2. VESTIARE, GRUP SANITAR
3. BIROURI, MAGAZII SOPRON
4. CASUTE LEMN
5. PAVILION
5. TEREN SPORT

#### LEGENDA

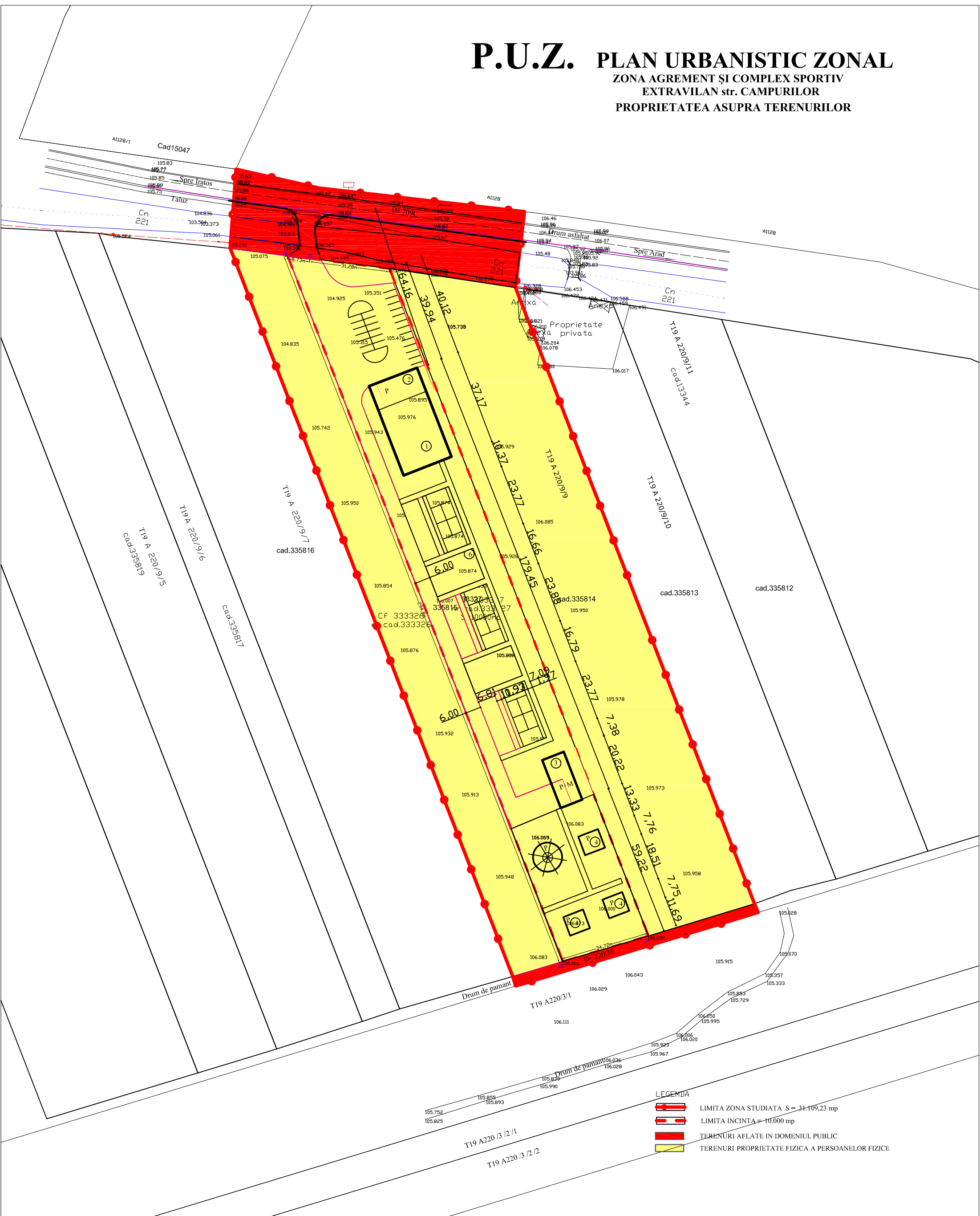
- LIMITA ZONA STUDIATA S= 31.109,23 mp
- LIMITA INCINTA = 10.000 mp
- ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV
- TERENURI DE SPORT
- ZONA ACCESE CAROSABILE
- ZONA ALEI INIERBATE
- ZONA SPAȚII VERZI AMENAJATE
- ZONA CANAL
- TEREN ARABIL
- ZONA PROTECȚIE DJ

Verificator/ Expert	Semnatura	A1; A2
<b>PRO URBAN S.R.L.</b> arhitectura, urbanism, design B-dul Revoluției nr. 71, JO2/1360/1994		Beneficiar:
		ONUȚIU FLORIN ȘTIAN ȘI ONUȚIU ANITA Arad, Piața UTA - bl. U6, sc.A, ap.6
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1: 1000
Proiectant	arh. Serban Elvira	
Desenat	arh. Serban Elvira	
		ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV EXTRAVILAN str. CAMPURILOR
		REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ




# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV  
EXTRAVILAN str. CAMPURILOR  
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

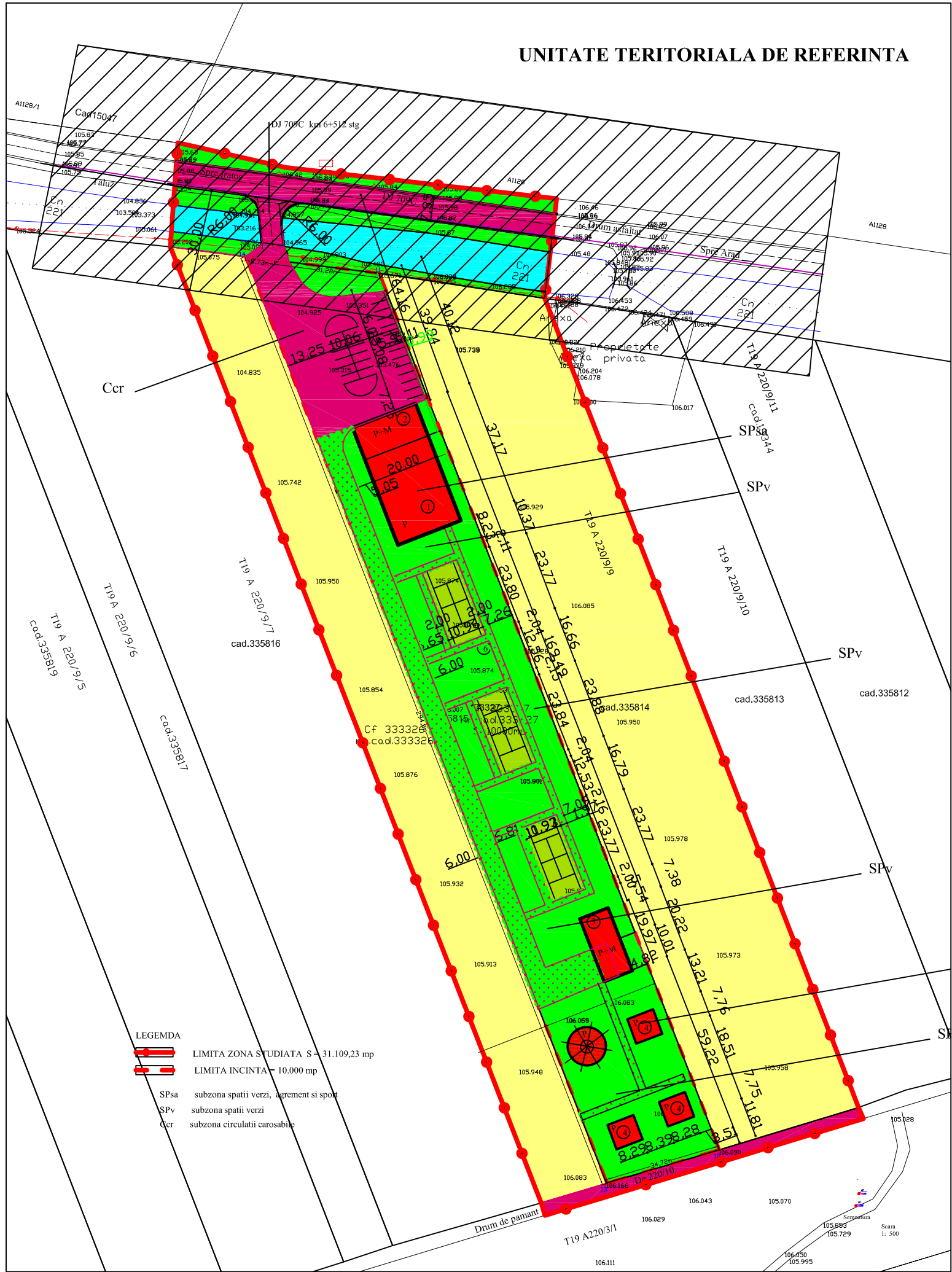


- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 31.109,23 mp
  - LIMITA INCINTA = 10.000 mp
  - TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PUBLIC
  - TERENURI PROPRIETATE FIZICA A PERSOANELOR FIZICE

1. TEREN INCHIS TIP BALON
2. VESTIARE, GRUP SANITAR
3. BIROURI, MAGAZII SOPRON
4. CASUTE LEMN
5. PAVILION
5. TEREN SPORT

		A1; A2	
Verificator/ Expert	Semnatura	Cerinta	
		Beneficiar:	Nr pr. 30/2014
		ONUTIU FLORIN ȘTI ONUTIU ANITA	
		Arad, Piata UTA bl. U6, sc.A, ap.6	
Sef proiect	arh. Serban Elvira	Scara 1: 1000	ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV EXTRAVILAN str. CAMPURILOR
Proiectant	arh. Serban Elvira		Faza P.U.Z.
Desenat	arh. Serban Elvira		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
			Pl. nr. 05

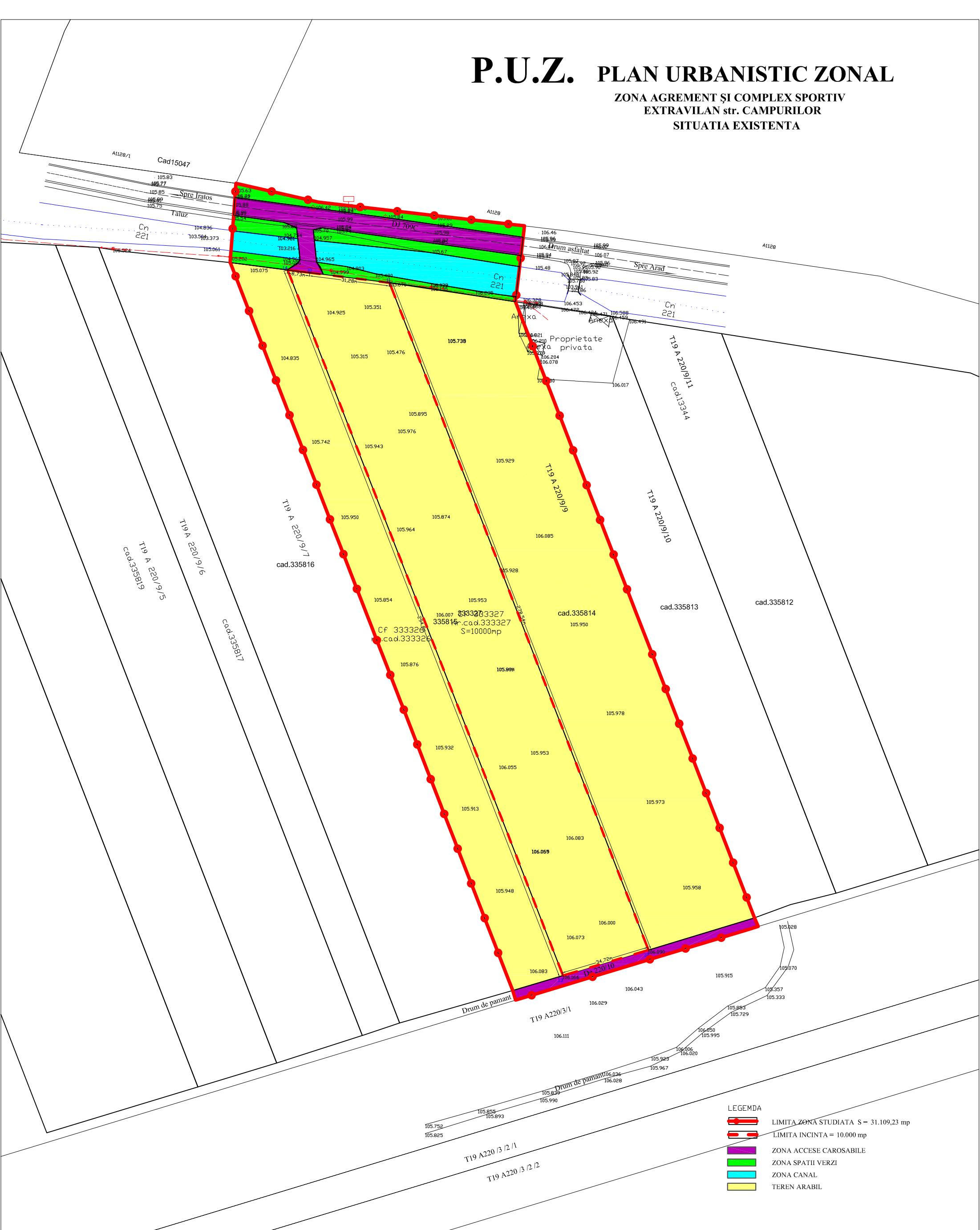
# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA



Scara  
1: 500

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV  
EXTRAVILAN str. CAMPURILOR  
SITUATIA EXISTENTA

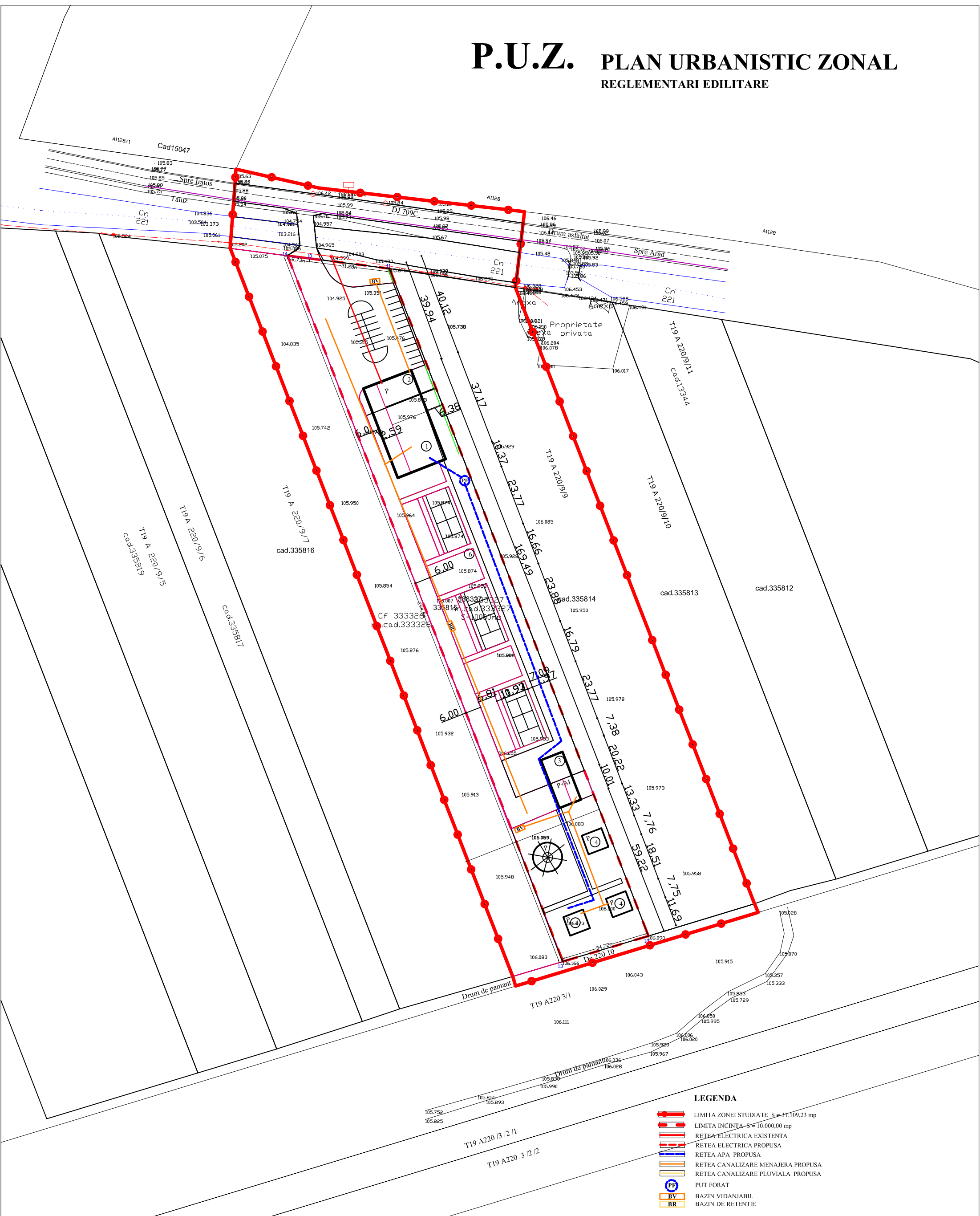


- LEGENDA**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 31.109,23 mp
  - - - - - LIMITA INCINTA = 10.000 mp
  - ZONA ACCESE CAROSABILE
  - ZONA SPATII VERZI
  - ZONA CANAL
  - TEREN ARABIL

Verificator/ Expert	Semnatura	A1; A2	
		Cerinta	
		Beneficiar:	Nr pr.
Sef proiect	arh. Serban Elvira	ONUTIU FLORIN ȘTI ONUTIU ANITA	
Proiectant	arh. Serban Elvira	Arad, Piata UTA bl. U6, sc.A, ap.6	
Desenat	arh. Serban Elvira	Scara	Faza
		1: 1000	ZONA AGREMENT ȘI COMPLEX SPORTIV EXTRAVILAN str. CAMPURILOR
			SITUATIA EXISTENTA
			P.U.Z.
			Pl. nr. 02

# P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

## REGLEMENTARI EDILITARE



1. TEREN INCHIS TIP BALON
2. VESTIARE, GRUP SANITAR
3. BIROURI, MAGAZII SOPRON
4. CASUTE LEMN
5. PAVILION
5. TEREN SPORT

### LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE S=31.109,23 mp
- LIMITA INCINTA S=10.000,00 mp
- RETEA ELECTRICA EXISTENTA
- RETEA ELECTRICA PROPUISA
- RETEA APA PROPUISA
- RETEA CANALIZARE MENAJERA PROPUISA
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA PROPUISA
- PUT FORAT
- BAZIN VIDANJABIL
- BAZIN DE RETENTIE

Verificator/ Expert	Semnatura	A1; A2	
		Cerinta	
Beneficiar:		ONUTIU FLORIN STEFAN SI ONUTIU ANITA	
Sef proiect		Arad, Piata UTA bl. U6, sc.A, ap.6	
Proiectant	arh. Serban Elvira	Scara 1: 1000	ZONA AGREMENT SI COMPLEX SPORTIV EXTRAVILAN str. CAMPURILOR
Desenat	arh. Serban Elvira		Faza P.U.Z.
			Pl. nr. 04