



PUZ SI RLU AFERENT-

IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

| | |
|-----------------------------------|---|
| Denumire lucrare | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE |
| Amplasament | Jud.Arad,mun.Arad, str.Poetului, nr. 119-121; C.F. nr.355410 |
| Beneficiari | OPREAN NICOLAE-AURELIAN SI OPREAN BERNADETTE |
| Proiectant general | SC STACONS SRL |
| Proiectant de specialitate | arh. Dorin CRAINIC |
| Numar proiect | 01 /2021 |

2021



FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

director: dipl. ing. STANCA Dorin

șef proiect: arh. CRAINIC Dorin Paul

ELABORAREA DOCUMENTAȚIEI

arhitectură: arh. CRAINIC Dorin Paul
 arh. GOLBAN Nicoleta

instalatii sanitare
exterioare : Ing. Nicoras Ionut

Întocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta



BORDEROU DE VOLUME

I.PARTE SCRISĂ

01. MEMORIU DE PREZENTARE
02. REGULAMENT DE URBANISM
03. PLAN DE ACTIUNE

II.PARTE DESENATĂ

01. INCADRAREA IN ZONA
02. SITUATIA EXISTENTA
03. REGLEMENTARI URBANISTICE
04. REGLEMENTARI EDILITARE
05. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
06. MOBILARE URBANA
07. PARCELARE PROPUSA
08. ILUSTRARE URBANISTICA

Întocmit,
arh.GOLBAN Nicoleta



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

MEMORIU DE PREZENTARE
OPREAN NICOLAE - AURELIAN si
OPREAN BERNADETTE
P.U.Z. proiect nr. :01/2021

CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

| | |
|----------------------------|---|
| Denumire lucrare | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE |
| Amplasament | Jud.Arad mun.Arad, str. Poetului, nr. 119-121; C.F. nr.355410 |
| Beneficiari | OPREAN NICOLAE-AURELIAN SI OPREAN BERNADETTE |
| Proiectant general | SC STACONS SRL |
| Proiectant de specialitate | arh. Dorin CRAINIC |
| Numar proiect | 01 /2021 |

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de N-V a municipiului Arad, la Sud de E 68, in judetul Arad; Beneficiarii Oprean Nicolae - Aurelian si Oprean Bernadette sunt proprietarii imobilului înscris in: C.F. nr. 355410 cu o suprafata de 7.271 mp;

Folosinta actuala: curti constructii si arabil, proprietate privata, intravilan;
Destinatia stabilita prin PUG in UTR nr. 42 subzona predominant rezidentiala;

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare imobiliara si exista o cerere largă de locuinte unifamiliale, astfel incat investitorii locali au venit in intampinarea acestei cereri prin oferirea spre vanzare de terenuri pentru construirea de locuinte, situate cât mai aproape de centrul Aradului. Astfel locatia din proximitatea zonei centrale si existența utilitatilor favorizeaza dezvoltarea zonei de locuit.

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea construirii unei zone rezidentiale pentru locuinte si functiuni compelmentare*, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- constructii noi : locuinte izolate sau cuplate D+P+1E
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare/garare auovehicule aferente zonei rezidentiale;



- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 199 din 01.02.2021.

01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

| | |
|-----------------------------|--|
| PUG Arad | Plan Urbanistic General Arad |
| Legea nr. 350/2001 | Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare. |
| H.G.R. nr.525/1996 | Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I). |
| OMLPAT nr.21/N/2000 | Ghidul de aplicare al RGU |
| OMLPAT nr.176/N/2000 | Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ |
| OMDRT nr. 2701/2010 | Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism. |
| Legea nr. 307/2006 | Apararea împotriva incendiilorcu completarile si modificarile ulterioare |
| Legea nr. 265/2006 | Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005 |
| Legea nr. 315/2004 | Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare. |
| Legea nr. 481/2004 | Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare. |
| Legea nr. 33/1994 | Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare. |
| Legea nr. 50/1991 | Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare. |
| O.G.nr. 43/1997 | Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. |
| OMS nr. 119/2014 | Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare. |
| H.G.R. 382/2003 | Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale. |
| Legea nr.575/2001 | Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc naturalcu modificarile si completarile ulterioare. |
| Legea nr. 18/1991 | Legea fondului funciar republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; |



| | |
|------------------------------|---|
| Legea nr. 7/1996 | Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; |
| Legea nr. 10/ 1995 | Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare; |
| Legea nr. 82/1998 | Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor; |
| Legea nr. 107/ 1996 | Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare; |
| Legea nr. 287/2009 | Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare; |
| GM-010—2000 | Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000; |
| Ordinul nr. 227/2006 | Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare; |
| Ordinul nr. 4221/1995 | Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale; |
| HG nr. 1076/2004 | Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare. |
| Legea nr. 138/2004 | Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. |
| Legea nr. 24/2007 | Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. |

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Atestat documentar din 1131, orasul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersectia drumurilor N-S (Crisana – Banat) si E – V (Transilvania - Europa Centrala).
Din 1834 este declarat oras liber regesc dar adevarata înflorire a orasului este între 1870 – 1910.
Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone rezidențiale , spatii comerciale si prestari servicii.
În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împuținat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte si functiuni complementare situate in Arad.
Zona este in partea de Sud a drumului national DN 68 Arad-Nadlac, cu DJ 709 C perpendicular pe acesta. Folosinta zonei arabil/ curti constructii este in continua schimbare spre un caracter mixt de zona predominant rezidentiala;



02.01.01. Potential de dezvoltare

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone pentru locuinte unifamiliale si există o cerere largă de terenuri pentru locuinte, situate cât mai aproape de centrul Aradului. Existența utilitatilor in zona favorizeaza extinderea zonei de locuit.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea N-V a municipiului Arad, la Sud de E 68 , jud.Arad. Are suprafata de 7.271 mp conform C.F. nr. 355410 str.Poetului, nr. 119-121;

Beneficiarii Oprean Nicolae- Aurelian si Oprean Bernadette sunt proprietarii imobilului înscris C.F. nr.355410;

Parcela studiată (avand S totala=7 271mp) sunt delimitate:

la Nord –teren curti constructii/ arabil Nr.cad. 312242 str.Poetului nr.123

la Vest - teren curti constructii/ arabil

Nr.cad. 301177 str.Mesterul Manole nr.36B;

Nr. cad. 329430 str.Mesterul Manole nr.36/A;

Nr.cad. 344638 str.Mesterul Manole nr.36;

la Est - str.Poetului

la Sud- curti constructii/ arabil nr. TOP. 3878/a/1/a/1/b/1/1/2; TOP. 3878/a/1/a/2/2; nr.119/A

-C.F. nr. 355410; curti constructii si arabil in intravilan - suprafata 7 271 mp;

Terenul face parte din intravilanul localitatii Arad având funcțiunea de teren curti constructii si arabil. In prezent pe teren exista constructii casa parter C1; C4 si anexe C2; C3 care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdictie de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Destinatia stabilita prin PUG in UTR 42, zona rezidentiala;

Incinta cu propuneri este conform planului de situatie anexat.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante.

02.03.02. Reteaua hidrografica

In zona studiată nu sunt prezente elemente ale retelei hidrografice.



02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) sIII (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural caracteristic pentru teren arabil partial, cu o mica parte vegetatie ierboasa spontana si curti constructii in partea dinspre str. Poetului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviale (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate in considerare date cunoscute din zona.

02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I. Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre;

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;



c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Cartierul Ion G.Duca are o tramă stradală rectangulară. Artera principală este formată de DN 7 (Calea Aurel Vlaicu). la sud fata de str. Poetului iar in partea de nord traverseaza DN 68 E.Str. Poetului asigură accesul la loturile studiate, este o stradă perpendiculară pe Calea Aurel Vlaicu și DN68, având prospectul de cca. 22 m lățime. Carosabilul Str. Poetului are îmbrăcăminte asfaltică și câte o bandă de circulație pe sens.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str.Poetului, acesta va avea latimea de minim 9.25 m propus pentru drumul privat si trotuar pe o latura.

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 129 283 din 16.08.2021 pentru documentatia tehnica faza PUZ „Construirea unei zone rezidentiale pentru locuinte si functiuni complementare” emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUD.ARAD SERVICIUL RUTIER cu urmatoarele precizari:

Inainte de inceperea lucrarilor , constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr.1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului.

Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de urbanism nr.199 din 01.02.2021.



Conform AVIZ DE PRINCIPIU emis de COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC nr. ad. 68854/Z1/20. sept.2021 cu conditiile date.

02.05. Ocuparea terenurilor

Funcțiunea actuala a terenului, conform extrasului de Carte Funciara nr. 355410 este cea de curți constructii și arabil în intravilan - suprafața 7 271 mp;

În prezent pe teren există construcții casa parter C1; C4 și anexe C2; C3 care se vor demola iar terenul va fi liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Locuințele sunt de regulă amplasate la frontul stradal, cu fronton. Anexele se desfășoară în prelungirea locuințelor.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă și cea propusă.

De-a lungul străzii Poetului sunt amenajate spații verzi de protecție a carosabilului, cu o lățime de 1m, urmează pista de biciclete, 3.00 m spațiu verde și trotuar.

În zonă, există o rețea edilitare de transport energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

02.05.01. Disfuncționalități de circulație

Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea unui acces auto din strada care va fi reglementat corespunzător unei zone în dezvoltare.

Accesul la parcelă se va putea realiza fără a încurca traficul.

02.05.02. Disfuncționalități funcționale

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.

02.06. Echipare edilitară

Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A. cu nr. 17900 din 06.09.2021 avem rețea de canalizare și apă potabilă pe str. Poetului.

Condiții:

1. Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementati de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei/unor Cereri de bransare/racordare înaintată(e) de proprietari ori împuternicit legal și pe cheltuiala acestuia și în baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2. Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Solutie Tehnica.

3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apă și canalizare.



Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

02.06.01 Alimentarea cu apa:

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

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la reseaua de canalizare menajera a orasului.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in reseaua pluviala stradala.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord subteran propus de la stalp LEA de joasa tensiune, aflat la reseaua stradala pana la terenul care face obiectul PUZ.

Pe teren nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 08656725 / 03.09.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LEA 20kV respectiv 0.4 kV dar la distanță față de obiectivul studiat.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Racordare la reseaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.213224327/30.08.2021 si plansa anexa emis de DELGAZ grid.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la reseaua stradala.

Conform AVIZ CONDITIONAT emis de TELEKOM cu nr.142/2.09.2021 rezulta ca are amplasate/pozate instalatii de comunicatii aflate in exploatare.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categorie de folosinta teren arabil si curti constructii, fara surse de poluare semnificativa; in prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu str.Poetului;

Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.18135 din 02.12.2021 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu, fara conditii.Se va respecta planul de mediu propus.

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei exista constructii pe terenul studiat: casa parter C1; C4 si anexe C2; C3 care se vor demola iar terenul va fi liber de constructii, cu interdicție de construire pana la elaborare P.U.Z. si R.L.U. aferent.



Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații verzi.

02.07.02. Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

02.07.03. Poluarea apei

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

02.07.04. Poluarea aerului

În zona studiată, momentan nu există surse permanente de poluare a aerului.
Posibilele noxe provin de pe str. Poetului.

02.07.05. Poluarea sonoră

Poluare sonoră din zonă este cea dată de nivelul traficului rutier de pe str. Poetului.

02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu este cazul.

02.07.07. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

02.07.08. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

02.08. Opțiuni ale populației

Conform Ordin 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, prima etapă de informare și consultarea populației a fost parcursă fără constatări suplimentare.

Ordin nr. 119/2004 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomerația urbană. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

Pe amplasamentul studiat se dorește realizarea unei zone rezidențiale, ansamblul fiind format din 12 parcele pentru locuințe izolate sau cuplate cu regim de înălțime D+P+1E, iar parcela nr. 13 va fi pentru loc de joacă / spațiu verde amenajat. Două dintre parcelele vor fi



orientate la frontul stradal de pe str.Poetului care pot avea functiuni complementare iar celelalte parcele vor fi orientate catre strada nou propusa avand prospectul stradal de minim 9.25m.

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.20984/1726 din 18.11.2021 emis de Autoritatea **Aeronautica Civila Romana**, se va tine seama de urmatoarele precizari:*

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absoluta maxima de 119,88 m (107,88 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);**
- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
- obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;

Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu Nr.625 895 din 25.08.2021 pentru SECURITATE LA INCENDIU (PSI) emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;

Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr 625 893 din 25.08.2021 pentru PROTECTIE CIVILA emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;

03.02. Prevederi ale PUG

In PUG - UTR 42 zona este incadrata in intravilan, nereglementata din punct de vedere urbanistic. Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan arabil si curti constructii.

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat ținând cont de panta lui naturală și pentru racordul carosabil la strada Poetului. Terenurile care fac obiectul PUZ-ului sunt ocupate cu construcții care nu afectează negativ mediul natural.

Locuința situată pe Str.Poetului nr. 119-121 se va desființa, în baza Autorizației de desființare.

03.04. Modernizarea circulatiei

Accesul în zona de locuințe se realizează din strada Poetului printr-o intersectie în "T", prin intermediul unui strazi private.



Astfel colectarea deseurilor se va face individual, de la fiecare locuinta in parte si nu mai este necesar propunerea unei platforme de deseuri in incinta.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Drumul privat va avea urmatoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 7.00 m
- Zone verzi de aliniament 1.50 m si 0.36-1.05m spre sud;
- Trotuar 0.75 m

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan si spatiu strada nou creata se va amenaja în conformitate cu STAS 10144/1-Profiluri transversale, STAS 10144/3 -Elemente geometrice, Stas 10144/2- Trotuare, Alei pietoni si piste de ciclisti, SR 10144/4-Amenajarea intersectiilor de stazi.

Intersecția cu strada Poetului s-a propus a se amenaja ca intersectie în "T" cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6,00m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile la Str. Poetului, cu raze de racordare $R = 6,00$ m; Din strada privata vor fi 10 accese auto spre loturi cu latimea de 3.50 m si 2 din str. Poetului la loturile 1 si 2.

Drumul va avea o doua benzi de circulatie și o zona de intoarcere in capat iar pentru locuințe vor fi 2 locuri de parcare/garare asigurat în cadrul fiecarui lot;

- amenajarea străzii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafețe de cca. 1317 mp de teren proprietate privată, astfel încât să rezulte prospectul stradal de min 9,25 m:

- carosabil 7.00 m lățime
- alei pietonale min. 0.75 m pe o parte a drumului
- zone verzi de aliniament lățime 1,50 m;

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:



- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Poetului
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație asigurând prioritate pentru traficul de pe Strada Poetului.

Structura rutiera propusă pentru drumul nou creată va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea orașului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune amplasarea unor construcții cu funcțiunea dominantă locuire în regim izolat sau cuplat.

Funcțiunile complementare acestora sunt: drumuri de incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi. Funcțiuni admise dotări complementare locuirii pentru parcelele 1 și 2 cu frontul spre str. Poetului.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe P, D+P+1/ D+P+M, D+P+1E (construcții principale) în regim individual izolat sau cuplat, cu anexe tip garaj, carport, foișoare, pergole, împrejmuire terenuri.
- b) dotări tehnico-edilitare (rețele de-a lungul drumului de incintă propus și branșamente la acestea).
- c) sistematizarea verticală a terenului.
- d) drumuri, parcaje, alei pietonale.
- e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 10.400 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil la Str. Poetului;
- racord la rețele edilitare apă potabilă, canalizare menjeră, energie electrică și gaze naturale existente pe Str. Poetului;

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcelă cu folosința "curți construcții și arabil" în intravilan, în suprafață totală de 7.271 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Str. Poetului de 44.74 m și adâncimea de 173.77 m.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea parcelării incintei în 13 loturi.



Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială. Sunt propuse construcții rezidențiale cu regim de înălțime D+P ÷ D+P+1E. Vor fi amenajate un total de 13 loturi, al 13-lea va fi spațiu verde comunitar/parc, loturile 1-2 locuințe sau funcțiuni complementare cu frontul pe str. Poetului, iar parcele 3-12 pentru locuințe izolate sau cuplate, astfel:

o 2 parcele (lotul 1 și lotul 2) cu frontul stradal spre Str. Poetului, cu acces direct dinspre aceasta cu lățimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de cca. 292 mp ÷ 433 mp cu lățimea frontului de 16.10 m și 18.59 m. Cele 2 parcele pot avea și funcțiuni complementare (farmacii, cabinete stomatologice/veterinare, saloan, cosmetica, spațiu comercial etc.). Construcția cu un procent de 40 % din suprafața terenului va fi poziționată în zona edificabilă cu retragerile propuse în planșa de reglementări astfel încât să permită parcare a 2 mașini în incintă.

Pentru fiecare se va asigura minim 2 locuri de parcare.

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

*Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;*

o 10 parcele (loturile 3-12) cu frontul stradal de 13,00 m ÷ 14,00m ÷ 17,05m, dispuse perpendicular de-a lungul drumului de incintă, la nord de acesta.

Incinta va fi deservită de un drum perpendicular pe Str. Poetului, de 7.00 m, având o bandă de circulație pe sens.

Zone verzi de aliniament lățime 1,50 m spre nord și 0.36-1.05m spre sud;

Trotuar 0.75 m

Construcții propuse:

Locuințe individuale sau cuplate D+P, D+P+M, D+P+1E;

Sc = max. 2.071 mp (Sc mediu locuință = 116 ÷ 183 mp, Sc mediu spații garare, anexe/ lot = 40 mp)

Sd = max. 6213 mp

Locuințele propuse vor avea o structură de rezistență mixtă (zidărie cărămidă și stâlpi beton armat sau structura de lemn / metalică), planșee beton armat/lemn/metal, cu acoperiș tip terasă sau cu șarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică sau metalică.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate parcaje sau carport, care să asigure 2 locuri parcare/ parcelă. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.



03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Functiunea terenului propus va fi de locuire. Pe terenurile adiacente sunt constructii de locuit si servicii.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03. Indici urbanistici :

Regimul de inaltime propus este D+ P+1E cu o inaltime maxima la cornisa de 8.00m, respectiv la coama 12.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrice ale cladirii propuse.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA | | | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil | 8 330 | 80.10% | 1 839 | 17.68% |
| Zona curti constructii | 917 | 8.82% | 400 | 3.85% |
| Locuire | 263 | 2.53% | 2908 | 27.96% |
| Cai de comunicatie | 300 | 2.88% | 1190 | 11.44% |
| Platforme, parcaje, trotuare | 280 | 2.69% | 1490 | 14.33% |
| Spatii verzi | 310 | 2.98% | 2573 | 24.74% |
| TOTAL | 10 400 | 100,00% | 10 400 | 100,00 |

| BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 355410 | | | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Supfatata (mp) | Procent (%) | Supfatata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil | 6491 | 89.27% | 0,00 | 0,00 |
| Curti constructii | 517 | 7.11% | 0.00 | 0.00 |
| Locuinte si functiuni complementare | 263 | 3.62% | 2071 | 28.48% |
| Carosabil | 0.00 | 0.00% | 1340 | 18.42% |
| Alei pietonale/ acces la parcele | 0.00 | 0.00% | 179 | 2.46% |
| Platforme, parcaje, trotuare | 0.00 | 0.00% | 1 000 | 13.75% |
| Spatii verzi | 0.00 | 0.00% | 2108 | 29% |
| Zona verde de aliniament / parc | 0.00 | 0.00 | 573 | 7.89% |
| TOTAL | 7 271 | 100,00 | 7 271 | 100,00 |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA C.F. nr. 355410 |
|-------------------------------|----------|-------------------------|
| POT | existent | 3.62 % |



| | | |
|-----|----------|--------|
| | propus | 40.00% |
| CUT | existent | 0.03 |
| | propus | 1.2 |

03.05.04. Sistemizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,82 NMN

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat pentru fiecare parcelă rezultată, la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Sunt propuse locuințe D+P, D+P+1E, D+P+M, dispuse retras de la frontul stradal al parcelelor rezultate, paralel cu limitele de proprietate.

03.05.06. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Amplasarea față de aliniament

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile principale propuse vor fi amplasate la:
 - front stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m (parcelele nr. 3-12) față de limita de proprietate, cu excepția construcțiilor de tip carport, care pot fi amplasate până pe limita frontului stradal; respectiv parcelele 1 si 2 care pot fi pe limita de proprietate spre str. Poetului sau retrase maxim 8.00 m.
 - prospectul stradal nou propus va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Amplasarea în interiorul parcelei

Aliniament la frontul stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create;

Amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințe individuale: min. 0.60 m față de o limită laterală de proprietate, respectiv min. 3,50 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- locuințe cuplate: pe o limită laterală de proprietate, respectiv la min. 3,50 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- parcela 1 va avea zona edificabila cu următoarele retrageri:
 - pe latura sudica va avea o retragere de minim 3.00 m;
 - pe latura vistica (posterioara) va avea o retragere de minim 2.00 m;
 - pe latura nordica va avea o retragere de minim 0.60 m sau pe limita de proprietate;



- parcela 2 va avea zona edificabila cu urmatoarele retrageri:
 - pe latura nordica si vestica (posteroara) va avea o retragere de minim 2.00 m;
 - pe latura sudica va avea o retragere de minim 0.60 m sau pe limita de proprietate;

Amplasare spre limita posterioară de proprietate: minim 8.38 m (lotul 12) - minim 11.23m- max.13.82 m (parcelele 3-11), respectiv 2.00 m (parcelele 1 si 2 cu frontul stradal la str. Poetului) , cu exceptia teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru locuințe : D+P, D+P+1E, D+P+M;
respectiv max. 8.00 m la cornișă și max. 12.00 m la coamă, față de cota ± 0,00.

03.05.08. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. 40,00 %
- C.U.T. 1,20

03.05.06. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 20,00 % pentru funcțiunea rezidențială, conform conform HGR 525/1996 actualizată. De asemenea, se prevede realizarea unui spațiu verde compact cu loc de joacă pentru copii, amplasat în zona vestică a incintei reglementate lotul 13.

03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin record la utilitățile existente in zona sau in afara incintei cu propuneri.

Conform Notificare SANEPID nr.341 / 30.09.2021 proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica.

BREVIAR DE CALCUL

• NECESARUL DE APĂ

Conform SR 1343/1-06 pentru zone cu instalații de apă interioare de apă și canalizare cu preparare locală a apei calde:

Consumatori:



| | |
|-------------------------|--------------|
| - 11 case x 4 loc/casa= | 44 locuitori |
| | 80 locuitori |

$$N = N_g(i) + N_p(i) + N_s(i) + N_{ind}(i)$$

unde:

- $N_g(i)$ - necesarul de apă pentru nevoi gospodărești;
- $N_p(i)$ - necesarul de apă pentru nevoi publice;
- $N_s(i)$ - necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile;
- $N_{ind}(i)$ - necesarul de apă industrial;

Necesarul de apă pentru nevoi gospodărești:

-Debitul mediu zilnic

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_g(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr consumatori;
- $q_g(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică de apă pentru nevoi gospodărești;

$$q_g(i)1 = 120l / om * zi - conform SR 1343/1-06;$$

$$q_g(i)2 = 50l / om * zi - conform SR 1343/1-06$$

$$N_g(i) = \frac{1}{1000} \times 44 \times 120 = 5.28mc/zi \Rightarrow 0,22 mc/h \Rightarrow 0.061 l/s$$

Necesarul de apă pentru spălat și stropit străzile:

$$N_s(i) = \frac{1}{1000} \times N(i) \times q_s(i)$$

unde:

- $N(i)$ - număr de locuitori;
- $q_s(i)$ - debit specific, cantitatea medie zilnică pentru spălat și stropit străzile;

$$q_s(i) = 1,5l / om * zi - conform SR 1343/1-06;$$

$$N_s(i) = 1/1000 \times N(i) \times q_s(i) = 1/1000 \times 44 \times 1.5 = 0.066mc/zi$$

$$\text{Debitul mediu zilnic} = 5.28 + 0.066 = 5.346 mc/zi$$

Debitul maxim zilnic





$$N_g \max(i) = 1.30 \times 5.346 = 6.94 \text{ mc/zi}$$

Debitul maxim orar

$$N_{go} \max(i) = 1/24 \times 2.5 \times 6.94 = 0.72 \text{ mc/h} = 0.20 \text{ l/s}$$

DETERMINAREA DEBITELOR DE CALCUL- cerinta de apa

$Q_{S_{zi.med}}$ - debitul zilnic mediu, calculat în regim normal de funcționare;

$$Q_{S_{zi.med}} = k_p \times k_s \times N \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- $k_p = 1,15$ - coeficient ce ține seama de pierderile de apă tehnic admisibile în aducțiune și rețelele de distribuție - conform SR 1343/1-06.

- $k_s = 1,06$ - coeficient ce ține seama de nevoile tehnice ale sistemului de alimentare cu apă conform SR 1343/1-06.

$$Q_{S_{zi.med}} = 1,15 \times 1,06 \times 5.346 = 6.51 \text{ mc/zi}$$

$Q_{S_{zi.max}}$ - debitul zilnic maxim;

$$Q_{S_{zi.max}} = k_{zi} \times Q_{S_{zi.med}} \text{ (mc/zi)}$$

unde:

- k_{zi} - coeficient de neuniformitate a debitului zilnic maxim;

$$k_{zi} = 1,30 \text{ - conform SR 1343/1-06;}$$

$$Q_{S_{zi.max}} = 1.30 \times 6.51 = 8.46 \text{ mc/zi}$$

$Q_{S_{orara.max}}$ - debitul orar maxim ;

$$Q_{S_{orara.max}} = 1.15 \times 1.06 \times 0.28 = 0.34 \text{ mc/h} = 0.094 \text{ l/s}$$

DIMENSIONARE CONDUCTE CANALIZARE APE UZATE MENAJERE

Conform NP 133-2013, art.2.1.2.3., pentru rețele noi de canalizare se poate adopta diametrul minim DN200mm, în următoarele condiții:

-rețele de ape uzate, colectoare stradale cu $L_{max} \leq 500\text{m}$ și un număr de racorduri ≤ 100 ;

-gradul de umplere $\leq 0,5$;

-diferența între diametrul colectorului și diametrul racordului de canalizare este de min.50mm.

CALCULUL DEBITELOR DE APE UZATE MENAJERE

Conform SR 1846-1-2006, debitele de ape uzate menajere se calculează cu relația:

$$Q_u = Q_s \text{ (mc/zi, mc/h),}$$



In care:

Qs este debitul de apa caracteristic, - cerinta de apa(debit mediu zilnic, debitmaxin zilnic si debit maxim orar)

Qu zi med =6.51 mc/zi

Qu zi max =6.94 mc/zi

Qu orar max =0.34 mc/h = 0.026 l/s

DEBITUL DECALCUL PENTRU APELE METEORICE,

se determină conform SR 1846-2/C91 /2006 cu formula:

$$Q_c = m \times i \times \sum \Phi \times S_c \text{ l/s} \quad \text{în care:}$$

m – coeficient adimensional = 0.8, conform SR.

$i_{p\%}$ =intensitatea medie a ploii cu probabilitatea de depasire $p\%$ (notata cu i in STAS 9470, exprimata in l/sxha), functie de frecventa ploii de calcul 2/1 si timpul de concentrare $\rightarrow i_{p\%} = 165 \text{ l/s} \times \text{ha}$

Φ = coeficient de scurgere

Φ_1 = coeficient de scurgere = 0,90

Φ_2 = coeficient de scurgere = 0,70

Φ_3 = coeficient de scurgere = 0,15

Sc 1 =suprafata construita 4444.189+369.585 mp= 4813.774 mp = 0.481377 ha

Sc 2 =suprafata pavaje + platforme 3333.13821+221.75 mp =3554.88821= 0.3554888 ha

Sc 3 =spatii verzi 3333.13821+147.83+3450.37 mp = 6931.353821mp =0.693133821 ha

$$\Phi = \frac{0.90 \times 0.7271 + 0.7 \times 0.0866 + 0.15 \times 0.055}{0.7271 + 0.0866 + 0.055} = 0.306 \text{ valoare medie ponderata}$$

$$Q_{\max p\%} = 0.8 \times 165 \times 0.306 \times 1.53 = 61.79 \text{ l/s}$$

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii ce traverseaza strada. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiiala acestuia.

Hidranților exteriori





Instalatiile de stingere incendiu cu hidranți exteriori Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Astfel, pentru parcela studiată, se propune montarea a 2 hidranți exteriori supraterani, Dn80, fiecare asigurând debitul de stingere de 5 l/s (conform Anexa 6 din P118/2, pentru centre populate până în 5.000 locuitori).

Hidranții se vor monta la o distanță de 100 m unul față de celălalt și vor fi alimentați din rețeaua de distribuție apă potabilă.

03.06.02.Canalizare

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera.

Apele uzate menajer rezultate de la obiectele sanitare montate în locuințele propuse, se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți, în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

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

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime.

În incinta imobilelor se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile, iar pentru racordul la rețeaua de canalizare s-au prevăzut cămine de vizitare, acoperite cu capace carosabile.

Apele menajere vor fi dirijate la rețeaua stradală nou propusă, urmând ca acestea să fie dirijate către rețeaua de canalizare menajeră existentă pe Str. Poetului.

Rețeaua stradală de canalizare menajeră va fi echipată cu cămine de vizitare și control din beton armat STAS 2448-73 dispuse la o distanță maximă de 30 m unul față de altul, fiind prevăzute cu capace din fontă. Montarea conductelor de canalizare se va face la o distanță de cel puțin 3,00 m față de fundațiile clădirilor propuse.

03.06.03.Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la rețeaua electrica a orasului.

03.06.04.Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existenta in zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05.Gospodarie comunală

Depozitare deșeurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deșeuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.



Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.
Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07. Protectia mediului

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :

03.07.01. Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor.

03.07.02. Protectia solului si a subsolului :

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel încât să se producă gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclită – în combinație cu precipitațiile – calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protectia aerului :

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii propuse.

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa. Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto - strada Poetului - dar se încadrează în limitele legal admise. Pentru reducerea acestora s-au prevăzut spații verzi pe toate laturile parcelei.

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile naturale se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiată se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intraplacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km.



Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Amplasarea construcțiilor propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

- Zona construibilă a fiecărei parcele va fi definită de următoarele retrageri: fața de drumul privat din incinta care va fi va fi la 3.00-6.00m, fața de o latura unde va fi accesul auto, va fi retras cu 3.50 m iar fața de partea posterioară la minim 8.38 m respectiv 0.60 m la cele două parcele propuse cu frontul spre str. Poetului.
- Regim de înălțime maxim D+ P+1E
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
 - infrastructura formată din fundații continue din beton armat sub zidurile portante de rezistență
 - suprastructura formată din stalpșori, centuri și grinzi din beton armat și panou de umplutura din zidărie ceramică
 - planșee din beton armat
 - acoperis tip șarpanta sau terasa circulabilă/ necirculabilă

b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformații permanente substanțiale. La evaluarea reacțiunilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structurale.



- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

In proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:

Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km² (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării .

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că in districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumand circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculelor urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor in Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

Judetul Arad prezinta risc de inundabilitate prin revărsarea râului Mureș in sa zona vulnerabila o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului.Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

In concordanta cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unitati administrative teritoriale afectate de inundatii, Municipiul Arad se situeaza la risc de inundatii pe cursuri de apa. In zona studiata nu sunt interdictii de construire.

b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Mijloacele de protectie a lucrarilor hidroedilitare pe Raul Mures si aflentii (din zona de interes studiata) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor



- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrari de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de aparare/ suprainaltare
- zone de protectie ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale

- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbusti

c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Se propun masuri de protectie de regularizare a cursurilor de apa, indiguiri a cursului raului Mures. Conform Administratiei Nationale Apele Romane si Agentiei Pentru Protectia Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regasesc si in „Planul Pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbhm) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim urmatoarele masuri:

Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundatii

În districtul de bazin hidrografic Mures se află un număr de: -

- 99 lucrări de îndiguire cu o lungime totală de cca. 820 km; -
- 194 lucrări de regularizări de albie cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări si consolidări de maluri cu o lungime totala de 443 km;
- 17 lacuri de acumulare permanente cu volum total de peste 570 mil.m3 ;
- 9 lacuri de acumulare nepermanente cu un volum total de peste 70 mil. m3 .

Lucrările de îndiguire apără 240 localități (55 orase si municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri nationale si 313 km de drumuri judetene. Suprafata totală aparată de lucrările de îndiguire este de cca.190.000 ha.

Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informationale de avertizare si prognoză a viiturilor si a sistemelor decizionale de actiune operativă în timpul si după producerea inundatiei;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informatii prognostice asupra caracteristicilor, duratei si momentului producerii viiturii;
- elaborarea si/sau actualizarea de regulamente, planuri de actiune operativă si modele de interventie pentru diverse scenarii de viitură, precum si de sisteme de cooperare cu apărarea civilă si populatia;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundatiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor acidentale si Planuri judetene de apărare împotriva inundatiilor,



fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la constructii hidrotehnice si poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protectia si Diminuarea Efectelor Inundatiilor in Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate masurile necesare (hidroizolatie suplimentara, realizarea unei tipologii de infrastructura pretabila pentru terenurile aflata in zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei $\pm 0,00$ fata de CTS la o inaltime suficienta pentru a scadea riscul de inundare a spatiilor, etc.)

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

In functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire, se vor lua masurile necesare pentru evitarea inundarii zonei.

f) Precizarea functiunilor interzise in zonele de risc la inundatii

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funciunea de construire locuinte.

III. Alunecări de teren:

a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren- zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului nu are potential de producere alunecari de teren, prin urmare nu este interdictie de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi intampinate la construire sun zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare

Zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului nu are potential de producere alunecari de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren Zonele cu gradul cel mai mare de potential de producere alunecari de teren sunt: Archiş – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scazut orasul Lipova scăzut – mediu.

c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Din punct de vedere topografic nu se inregistreaza neregularitati majore, diferenta maxima dintre doua puncte masurate fiind de cca 40-100 cm. Avand in vedere faptul ca suprafata este aproximativ plana, fiind zona de campie nu exista riscul alunecarii de teren. Sistemul constructiv va fi unul in conformitate cu tipul de sol dupa cum s-a mentionat in subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri natural Cutremure de pământ.*

d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)



Fixarea si stabilizarea terenurilor se realizeaza prin diverse metode, în scopul împiedicarii alunecarilor de teren. Lucrarile de amenajare pot fi

- de terasamente cu ajutorul garduletelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a garduletelui se formeaza o mica platforma de terasa, care seplanteaza cu puieti din speciile silvice corespunzatoare conditiilor locale;

- biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbări); mecanice, de exemplu: constructii transversale,

îmbracaminti biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbări);

- mecanice: constructii transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare a orasului.

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon

- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se va amenaja o zona verde compactă (lotul 13), în cadrul căreia va fi amenajat un loc de joacă pentru copii, în suprafață de 224 mp.

03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisagera a parcelei se va face dupa finalizarea constructiei preconizate, urmarind ca la final sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.



03.07.13. Eliminarea disfunctionalitatilor

Prin lucrarile propuse în prezenta documentatie, se vor elimina disfunctionalitatile existente, privind :

- a. **caile de comunicatie** : zona nu are in prezent un acces corespunzator functiunii propuse; racordarea la strada se va realiza din fondurile beneficiarului.

03.08. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unui acces stradal la parcela se impune rezervarea suprafetei de teren necesare, conform planselor anexate prezentei documentatii. Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de asigurare a accesului la parcela.

Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va putea realiza din strada Poetului domeniul public.

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele de utilitati. Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va avertiza DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanelor fizice : Oprean Nicolae-Aurelian si Oprean Bernadette;

În zona studiata exista terenuri proprietate privata.

03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului

In apropiere sunt IS- institutii si servicii, L-locuire si arabil intravilan.

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta arabil si curti constructii.



04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiata este partial reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

04.02. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- realizarea racordurilor carosabile la Str. Poetului
- drum de incintă
- rețele edilitare
- funcțiunea locuire

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci permite extinderea zonei rezidențiale cu o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Realizarea zonei de locuințe este oportună și necesară pentru asigurarea de loturi locuințe individuale într-o zonă a municipiului aflată în plină dezvoltare, fiind influențată de amploarea dezvoltării zonei de industrie și servicii din nordul municipiului.

Realizarea zonei rezidențiale propuse va crea noi spații destinate locuirii de calitate și va genera fonduri suplimentare la bugetul local.

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a locuirii într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren etc. – sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin HCL Arad
- realizarea prioritară a carosabilelor propuse și a racordurilor acestora la strada Poetului, precum și a asigurării utilităților prin extinderea rețelelor tehnico-edilitare existente.

intocmit,
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0731 836 131

REGULAMENT DE URBANISM
OPREAN NICOLAE-AURELIAN si
OPREAN BERNADETTE
PUZ proiect nr. : 01/2021

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

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

VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. „ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,,

I. PRINCIPII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum si a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenajarilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafată de 7271 mp, identificata in prezent prin C.F. 355410 Arad, situat în teritoriul intravilanul Mun. Arad.

Se doreste realizarea unei zone rezidentiale pentru locuinte si functiuni complementare.

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, dar este situat totodata departe de aglomeratia urbana. Existenta utilitatilor in zona necesare bunei functionari, faciliteaza realizarea investitiei.

Art.2 – Baza legala a elaborarii

Art.2. Baza Legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

-HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)



-Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;

-Legea fondului funciar(18/1991, republicata)

-Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)

-Codul Civil

- -Legea 10/1995

-Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;

-Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;

-Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV

– Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului

Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.3 – Domeniu de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplica zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni si constrângeri urbanistice, arhitecturale si edilitare pentru zona de constructii locuinte si functiuni complementare propusa, conform plansei de Reglementari Urbanistice 03A.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate în plansa de reglementari.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza încadrul fiecărei zone functionale.

Limita zonei studiate este figurata în planul urbanistic zonal cu linie rosie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

-încadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii în cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;

-verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);

-protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;

-asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;

-se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.;

-amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiata în plansa de Reglementari; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.



Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad, cartier Ion G.Duca, UTR nr. 42 conform PUG Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe izolate sau cuplate – cu funcțiunile complementare admise zonei.

Zona studiată are suprafața de 10.400 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la Str. Poetului și realizarea bransamentelor și racordurilor la utilități.

Incinta studiată are suprafața de 7271 mp conform extraselor de Carte Funciară nr. 355410 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la parcelarea incintei reglementate în vederea obținerii a 12 loturi de teren cu funcțiunea locuire în regim individual izolat sau cuplat și mobilarea acestora cu locuințe D+P ÷ D+P+1E, cu asigurarea accesului din drumul public existent (Str. Poetului), prin crearea unui carosabil de incintă și crearea altor 2 accese carosabile pentru loturile 1 și 2 din Str. Poetului care vor putea avea fi funcțiuni complementare.

Astfel, prin PUZ se propune păstrarea destinației zonei aferente terenului care face obiectul investiției propuse: teren "curți construcții" în intravilan, cu funcțiunea dominantă rezidențială, cu reglementarea indicatorilor urbanistici pentru loturile rezultate prin parcelare.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr. 199 din 01.02.2021 și ale avizului de oportunitate nr. 11 /15.04.2021.

S-a parcurs etapa 1 - pregătitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare și consultare a publicului* asupra intenției de elaborare PUZ cu Nr.ad. 20433/ A5/ 15.04.2021

S-a parcurs etapa 2 - pregătitoare - P.U.Z. prin *Raportul de informare și consultare a publicului* asupra intenției de elaborare PUZ cu Nr.ad. 48152/ A5/ 28.07.2021

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr. 18135 din 02.12.2021 emis de Agentia Nationala pentru Protectia Mediului decide : nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu, fara conditii. Se va respecta planul de mediu propus.

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

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



Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Art.5 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Art.6 – Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarei si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.



Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrailor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.

S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC



Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

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

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Nu este cazul.

Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ se va racorda la retelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajera si pluviala, gaz).



Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Folosința actuală și destinația stabilită prin PUG -UTR 42 subzona predominant rezidențială

Destinația și folosința actuală a terenului : situat în intravilan, categoria de folosință arabil și curți construcții.

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.2 din teren.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din str. Poetului, acesta va avea lățimea de 7.00 m având prospectul strădal nou propus de minim 9.25 m (drum privat), compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

III. CONDIȚII DE AMPLASAREA ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);



- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolilere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;
- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- trasari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrarile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.



Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichefiate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.

Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

Art .21 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

*Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.20984/1726 din 18.11.2021 emis de Autoritatea **Aeronautica Civila Romana**, se va tine seama de urmatoarele precizari:*

- respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;
- prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;
- **respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12 m**, respectiv cota absoluta maxima de **119,88 m** (107,88 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);
- furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.
- obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;



Art. 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Nu este cazul.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- constructiile principale propuse vor fi amplasate la:
 - front stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m (parcelele nr. 3-12) față de limita de proprietate, cu exceptia constructiilor de tip carport, care pot fi amplasate până pe limita frontului stradal; respectiv parcelele 1 si 2 care pot fi pe limita de proprietate spre str. Poetului sau retrase maxim 8.00 m.
- prospectul stradal nou propus a drumului privat va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri-
- Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va realiza astfel incat sa asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladirilor propuse.
- se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori



*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu Nr.625 895 din 25.08.2021
pentru SECURITATE LA INCENDIU (PSI) emis de MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

*Conform ACORD FAVORABIL pentru faza PUZ cu nr 625 893 din 25.08.2021 pentru PROTECTIE
CIVILA emis de DEPARTAMENTUL PENTRU SITUATII DE URGENTA;*

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

Amplasarea față de aliniament

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile principale propuse vor fi amplasate la:
 - front stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m (parcelele nr. 3-12) față de limita de proprietate, cu excepția construcțiilor de tip carport, care pot fi amplasate până pe limita frontului stradal; respectiv parcelele 1 si 2 care pot fi pe limita de proprietate spre str. Poetului sau retrase maxim 8.00 m.
 - prospectul stradal nou propus a drumului privat va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Amplasarea în interiorul parcelei

Aliniament la frontul stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create;

Amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințe individuale: min. 0.60 m față de o limită laterală de proprietate, respectiv min. 3,50 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- locuințe cuplate: pe o limită laterală de proprietate, respectiv la min. 3,50 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- parcela 1 va avea zona edificabila cu urmatoarele retrageri:
 - pe latura sudica va avea o retragere de minim 3.00 m;
 - pe latura vestica (posterioara) va avea o retragere de minim 2.00 m;
 - pe latura nordica va avea o retragere de minim 0.60 m sau pe limita de proprietate;
- parcela 2 va avea zona edificabila cu urmatoarele retrageri:
 - pe latura nordica si vestica (posterioara) va avea o retragere de minim 2.00 m;
 - pe latura sudica va avea o retragere de minim 0.60 m sau pe limita de proprietate;



Amplasare spre limita posterioară de proprietate: minim 8.38 m (lotul 12) - minim 11.23m- max.13.82 m (parcelele 3-11), respectiv 2.00 m (parcelele 1 si 2 cu frontul stradal la str. Poetului) , cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta.

S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25 - Accese carosabile

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

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor prevăzute se determină conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul în zona de locuințe se realizează din strada Poetului printr-o intersecție în "T", prin intermediul unui strazi private.

Astfel colectarea deșeurilor se va face individual, de la fiecare locuință în parte și nu mai este necesar propunerea unei platforme de deșuri în incintă.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

Drumul privat va avea următoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 7.00 m
- Zone verzi de aliniament 1.50m și 0.36-1.05m spre sud;
- Trotuar 0.75 m

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan și spațiu strada nou creată se va amenaja în conformitate cu STAS 10144/1-Profiluri transversale, STAS 10144/3 -Elemente geometrice, Stas 10144/2-Trotuare, Alei pietoni și piste de cicliști, SR 10144/4-Amenajarea intersecțiilor de stazi.

Intersecția cu strada Poetului s-a propus a se amenaja ca intersecție în "T" cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6,00m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de incintă propus la marginea părții carosabile la Str. Poetului, cu raze de racordare $R = 6,00$ m; Din strada privată vor fi 10 accese auto spre loturi cu lățimea de 3.50 m și 2 din str. Poetului la loturile 1 și 2.

Drumul va avea o două benzi de circulație și o zonă de întoarcere în capăt iar pentru locuințe vor fi 2 locuri de /garare asigurate în cadrul fiecărui lot;

- amenajarea străzii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafețe de cca. 1317 mp de teren proprietate privată, astfel încât să rezulte prospectul stradal de minim 9,25 m:



- carosabil 7.00 m lățime
- alei pietonale min. 0.75 m pe o parte a drumului
- zone verzi de aliniament lățime 1,50 m;

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane..

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre strada Poetului
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație asigurând prioritate pentru traficul de pe Strada Poetului.

Structura rutiera propusă pentru drumul nou creată va fi realizată cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea orașului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 129 283 din 16.08.2021 pentru documentatia tehnica faza PUZ „Construirea unei zone rezidentiale pentru locuinte si functiuni complementare” emis de INSPECTORATUL DE POLITIE JUD.ARAD SERVICIUL RUTIER cu urmatoarele precizari: Inainte de inceperea lucrarilor , constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr.1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului. Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de urbanism nr.199 din 01.02.2021.



Conform AVIZ DE PRINCIPIU emis de COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC nr. ad. 68854/Z1/20. sept.2021 cu conditiile date.

Art.26 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.27 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitati unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la reseaua de energie electrica, reseaua de alimentare cu apa potabila, respectiv reseaua de canalizare menajera si gaz.

Art.28 - Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.



Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcare, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

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

Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A. cu nr. 17900 din 06.09.2021 avem retea de canalizare si apa potabila pe str.Poetului.

Conditii:

1. Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie- receptie-contractare- furnizare, in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.

2. Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

3. Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.

Alimentarea cu apă

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

Canalizare menajeră propusă

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la rețeaua de canalizare menajera a orasului.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole pana la deversarea in rețeaua pluviala stradala.

Alimentarea cu energie electrică

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



Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Conform aviz de amplasament favorabil nr. 08656725 / 03.09.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LEA 20kV respectiv 0.4 kV dar la distanță față de obiectivul studiat.

Alimentarea cu energie termică

Alimentarea cu gaze naturale se realizează printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr.213224327/30.08.2021 și plansa anexa emis de DELGAZ grid.

Telefonizare

Se va racorda la rețeaua stradala.

Conform AVIZ CONDITIONAT emis de TELEKOM cu nr.142/2.09.2021 rezulta ca are amplasate/pozate instalatii de comunicatii aflate in exploatare.

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA

SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

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

- a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 40 % și se referă la terenurile rezultate în urma parcelării propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1,20.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal:



- la frontul stradal spre Str. Poetului pentru parcelele 1 si 2 cu acces direct dinspre Str.Poetului sau o retragere maxima de 8.00 m.
- la min. 3,00-6.00 m față de limita de proprietate pentru cele 10 parcele amplasate la nord de drumul de incintă o construcțiile de tip carport/ structuri ușoare pot fi amplasate până pe limita frontului stradal
- spre limitele laterale ale parcelelor rezultate:
 - locuințe individuale izolate: la minim 0.60 m față de una dintre limitele laterale de proprietate, respectiv la min. 3,50 m față de cealaltă limită, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, pentru cele 10 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - locuințe individuale cuplate, amplasate cu o latură pe mezuină: la min. 3,50 m față de cealaltă limită de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, pentru cele 10 parcele amplasate la nord de drumul de incintă
 - la min.8.38-11.00 m față de limita de proprietate nordică.
- construcțiile de tip carport pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială. Sunt propuse construcții rezidențiale cu regim de înălțime D+P ÷ D+P+1E. Vor fi amenajate un total de 13 loturi, al 13-lea va fi spatiu verde comunitar/parc, loturile 1-2 locuinte sau functiuni complementare cu frontul pe str. Poetului, iar parcele 3-12 pentru locuințe izolate sau cuplate, astfel:

o 2 parcele (lotul 1 si lotul 2) cu frontul stradal spre Str. Poetului, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de cca. 292 mp ÷ 433 mp cu latimea frontului de 16.10 m si 18.59 m. Cele 2 parcele pot avea si functiuni complementare (farmacii, cabinete stomatologice/veterinare,saloan, cosmetica, spatiu comercial etc.). Constructia cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in planșa de reglementari astfel incat sa permita parcare a 2 masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 2 locuri de parcare.

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

*Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;*

o 10 parcele (loturile 3-12) cu frontul stradal de 13,00 m ÷ 14,00m÷17,05m, dispuse perpendicular de-a lungul drumului de incintă, la nord de acesta.

Incinta va fi deservită de un drum perpendicular pe Str. Poetului, cu prospectul de 7.00 m, având o bandă de circulație pe sens.

Zone verzi de aliniament lățime 1,50 m spre nord si 0.36-1.05m spre sud;
Trotuar 0.75 m



Construcții propuse:

Locuințe individuale sau cuplate D+P, D+P+M, D+P+1E;

Sc = max. 2.071 mp (Sc mediu locuință = 116÷183 mp, Sc mediu spații garare, anexe/ lot = 40 mp)

Sd = max. 6213 mp

Locuințele propuse vor avea o structură de rezistență mixtă (zidărie cărămidă și stâlpi beton armat sau structura de lemn / metalica), planșee beton armat/lemn/metal, cu acoperiș tip terasă sau cu șarpantă lemn și învelitoare țiglă ceramică sau metalică.

În jurul locuințelor și anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate parcaje sau carport, care să asigure 2 locuri parcare/ parcelă. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

Art.31 - Înălțimea construcțiilor

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 niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de înălțime propus este D+ P+1E cu o înălțime maximă la cornișă de 8.00m, respectiv la coama 12.00 m măsurată de la cota +/- 0.00 m. Înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciează valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.33 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.



Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatie si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

În zona destinată locuințelor vor fi prevăzute doua locuri de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (3,00÷6.00 m de la frontul stradal).

Pentru loturile 1 si 2 cu functiuni complementare, fiecare va asigura minim 2 locuri de parcare.

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

*Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;*

Art.34 - Spatii verzi si plantate

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se va amenaja o zona verde compactă (lotul 13), în cadrul căreia va fi amenajat un loc de joacă pentru copii, în suprafață de 224 mp.

Art.35 - Împrejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.



IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

A. L. Zona pentru Locuinta

Activitati de tip permanent în sistem individual izolat sau cuplat, cu regim de înălțime maxim D+P+1E;

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele, canale de desecare.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Zonificări:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

B. T.E. Echipare edilitare

| | | |
|------------------|-----------------|-----|
| Tipuri de rețele | – apă | TEa |
| | – canal menajer | TEm |
| | – electric | TEe |
| | - gaz | |

REGULAMENT

UNITATE TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 42

ZONA FUNCTIONALA:

Lm 42 a - UNITATEA PRINCIPALA LOCUIRE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT

SUBUNITATI:

Lm42 - LOCUINTE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE D+P+1E

Cc -CAROSABIL

P1 - PARCAJE PENTRU VIZITATORI ADIACENTE CAROSABILULUI(dale inierbate)

P2 - ZONA AMENAJĂRI/CAR-PORT /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR

SP - SPATII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L. Zona pentru locuinta

1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona identica cu zona initiala, având 7271 mp.

Pentru această zonă urbană s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit în zonă, după cum urmează. Aceste prescripții completează, detaliază și localizează prevederile generale pentru zonele și subzonele cu caracteristici similare pentru care sunt formulate și aplicate prescripții identice.



Funcțiunea principală în zona este rezidențială și funcțiuni complementare.

Lotul respectă prevederile din HG 525/1996 privind suprafața, frontul la stradă, asigurarea accesului și a tuturor utilităților necesare funcționării, conform P118, etc.

Clădirea/Clădirile se prevăd a fi de tip izolat sau cuplat.

Întreaga zonă se recomandă a fi protejată perimetral de împrejmuiri transparente din plasa metalică bordurată, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetație.

Date de recunoaștere

Suprafață teren 7271 mp

Funcțiunea dominantă: subzona predominant rezidențială

Parcela studiată (având S totală=7 271mp) sunt delimitate:

la Nord –teren curți construcții/ arabil Nr.cad. 312242 str.Poetului nr.123

la Vest - teren curți construcții/ arabil Nr.cad. 301177 str.Mesterul Manole nr.36B; Nr. cad. 329430 str.Mesterul Manole nr.36/A; Nr.cad. 344638, str.Mesterul Manole nr.36;

la Est - str.Poetului

la Sud- curți construcții/ arabil nr. TOP. 3878/a/1/a/1/b/1/1/2; TOP. 3878/a/1/a/2/2; nr.119/A

- curți construcții și arabil în intravilan - suprafața 7 271 mp;

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă - rezidențială

Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcela

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

| BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA | | | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Supfațata (mp) | Procent (%) | Supfațata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil | 8 330 | 80.10% | 1 839 | 17.68% |
| Zona curți construcții | 917 | 8.82% | 400 | 3.85% |
| Locuire | 263 | 2.53% | 2908 | 27.96% |
| Cai de comunicație | 300 | 2.88% | 1190 | 11.44% |
| Platforme, parcaje, trotuare | 280 | 2.69% | 1490 | 14.33% |
| Spații verzi | 310 | 2.98% | 2573 | 24.74% |
| TOTAL | 10 400 | 100,00% | 10 400 | 100,00 |

| BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 355410 | | | | |
|--|---------------|-------------|----------------|-------------|
| | EXISTENT | | PROPUS | |
| | Supfațata(mp) | Procent (%) | Supfațata (mp) | Procent (%) |
| Teren arabil | 6491 | 89.27% | 0,00 | 0,00 |



| | | | | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Curti constructii | 517 | 7.11% | 0.00 | 0.00 |
| Locuinte si functiuni complementare | 263 | 3.62% | 2071 | 28.48% |
| Carosabil | 0.00 | 0.00% | 1340 | 18.42% |
| Alei pietonale/ acces la parcele | 0.00 | 0.00% | 179 | 2.46% |
| Platforme, parcaje, trotuare | 0.00 | 0.00% | 1 000 | 13.75% |
| Spatii verzi | 0.00 | 0.00% | 2108 | 29% |
| Zona verde de aliniament / parc | 0.00 | 0.00 | 573 | 7.89% |
| TOTAL | 7 271 | 100,00 | 7 271 | 100,00 |

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA C.F. nr. 355410 |
|-------------------------------|----------|-------------------------|
| POT | existent | 3.62 % |
| | propus | 40.00% |
| CUT | existent | 0.03 |
| | propus | 1.2 |

2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

Corpuri de constructii pentru locuire (individuale sau cuplate), cu regim de înălțime maxim D+P+1E
Funcțiuni complementare(farmacii, cabinete stomatologice/veterinare, saloan, cosmetica, spatiu comercial, birouri etc.) pentru parcelele 1 și 2 cu frontul stradal la str. Poetului

Utilizari complementare permise :

- acces stradal , modernizare drumuri existente, parcaje, platforme betonate
- spatii plantate, sport, agrement
- echipare edilitară

Utilizari interzise :

- dotari industriale
- piața agroalimentară;
- unități de producție industrială;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- alte funcțiuni decat cele propuse prin prezentul RLU

Utilizari complementare interzise :

nu este cazul.

Utilizări permise cu conditii :

nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:

nu este cazul.



Interdictii definitive (permanente) de construi:

- Nu este cazul.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

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

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă cu toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Asigurarea echipării edilitare

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă este în acord cu cvartalul de locuințe delimitat.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 40%.

CUT maxim 1.2

Parcela va avea definiți proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

| INDICI DE OCUPARE A TERENULUI | | PARCELA C.F. nr. 355410 |
|-------------------------------|----------|-------------------------|
| POT | existent | 3.62 % |
| | propus | 40.00% |
| CUT | existent | 0.03 |
| | propus | 1.2 |

Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)



Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomanda respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice

Parcela este in partea de Vest fata de str. Poetului.

Amplasarea față de aliniament

Regim de aliniere:

- aliniamentul propus este raportat la limitele loturilor nou create
- construcțiile principale propuse vor fi amplasate la:
 - front stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m (parcelele nr. 3-12) față de limita de proprietate, cu excepția construcțiilor de tip carport, care pot fi amplasate până pe limita frontului stradal; respectiv parcelele 1 si 2 care pot fi pe limita de proprietate spre str. Poetului sau retrase maxim 8.00 m.
 - prospectul stradal nou propus va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Amplasarea în interiorul parcelei

Aliniament la frontul stradal: minim 3,00 m ÷ max. 6,00 m față de limita de proprietate a parcelelor nou create;

Amplasare spre limitele laterale de proprietate ale parcelelor propuse:

- locuințe individuale: min. 0.60 m față de o limită laterală de proprietate, respectiv min. 3,50 m față de cealaltă limită laterală de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- locuințe cuplate: pe o limită laterală de proprietate, respectiv la min. 3,50 m față de limita laterală de proprietate rămasă, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip carport, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- parcela 1 va avea zona edificabila cu urmatoarele retrageri:
 - pe latura sudica va avea o retragere de minim 3.00 m;
 - pe latura vistica (posterioara) va avea o retragere de minim 2.00 m;
 - pe latura nordica va avea o retragere de minim 0.60 m sau pe limita de proprietate;
- parcela 2 va avea zona edificabila cu urmatoarele retrageri:
 - pe latura nordica si vistica (posterioara) va avea o retragere de minim 2.00 m;
 - pe latura sudica va avea o retragere de minim 0.60 m sau pe limita de proprietate;

Amplasare spre limita posterioară de proprietate: minim 8.38 m (lotul 12) - minim 11.23m- max.13.82 m (parcelele 3-11), respectiv 2.00 m (parcelele 1 si 2 cu frontul stradal la str. Poetului) , cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate la min. 0,60 m față de aceasta.



Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Asigurarea accesului carosabil al incintei cu propuneri la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din strada Poetului;

Prospectul stradal nou propus va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuar pe o latură și zone verzi de aliniament având în capăt o zonă de întoarcere generoasă.

Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial, la momentul oportun va fi transferată în administrația domeniului public cu posibilitatea asigurării continuității prin prelungirea acesteia în partea de sud (stanga). Astfel colectarea deșeurilor se va face individual, de la fiecare locuință în parte și nu mai este necesară propunerea unei platforme de deșuri în incinta.

Accesul auto la fiecare parcelă din drumul privat va avea o lățime de 3.50 m.

Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să fie păstrat liber în permanență.

Autorizarea executiei construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Accese pietonale

În incinta cu propuneri vor fi asigurate și accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Realizarea de rețele edilitare

Incinta cu propuneri va dispune de toate rețelele edilitare necesare bunei funcționări.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare se află în proprietatea publică a statului. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă/ energie electrică se va face de către agenți economici agrementati de furnizorii de utilități, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuiala acestuia.

Conform Notificare SANEPID nr.341 / 30.09.2021 proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sanătate publică.



Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor:

Parcelarea

Se va lotiza terenul cu parcele izolate sau cuplate(D+P+1E) cu suprafata construita intre 116 si 183 mp (POT 40%), avand destinatia de locuinte cu functiuni complementare astfel:

- terenul studiat este impartit in 12 parcele pentru locuinte si a 13-a parcela spatiu verde pentru loc de joaca aceasta are suprafata de 224 mp.

Parcelele 1-12 au suprafata cuprinsa intre 292 mp - 464 mp avand latime de 13-14 m front stradal respectiv 16.10 m si 18.59 m la cele doua parcele cu frontul stradal la str. Poetului.

Pe o latura a fiecarei parcele se propun: parcare masinilor in incinta, un trotuar perimetral in jurul constructiei iar spatiul verde va avea un procent de minim 20%.

- prospectul stradal nou propus va avea minim 9.25 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuar pe o latura si zone verzi de aliniament avand in capat o zona de intoarcere generoasa.

Strada propusa in incinta ansamblului rezidential, la momentul oportun va fi transferata in administratia domeniului public cu posibilitatea asigurarii continuitatii prin prelungirea acesteia in partea de sud (stanga).

Înălțimea constructiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinația locuire: maxim D+P+1E cu o inaltime maxima la cornisa de 8.00 m, respectiv la coama 12.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrice ale cladirii propuse.

Aspectul exterior al constructiilor

Clădirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, respectand caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si împrejurimi:

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

În zona destinată locuințelor va fi prevăzute doua locuri de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (3,00 ÷ 6.00 m de la frontul stradal).

Pentru loturile 1 si 2 cu functiuni complementare, fiecare va asigura minim 2 locuri de parcare.

Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.

Astfel:

*Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori, după cum urmează: * un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp; * un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 – 600 mp;*

Spatii verzi si plantate

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi



îmierbate în suprafață de minim 20,00 %.

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon

- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se va amenaja o zona verde compactă (lotul 13), în cadrul căreia va fi amenajat un loc de joacă pentru copii, în suprafață de 224 mp.

Împrejmuiri

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

Intocmit,
arh. stag.GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC



CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.



01. Date de recunoastere:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Denumire lucrare | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE |
| Amplasament | Jud.Arad mun.Arad, str. Poetului, nr. 119-121; C.F. nr.355410 |
| Beneficiari | OPREAN NICOLAE-AURELIAN SI OPREAN BERNADETTE |
| Proiectant general | SC STACONS SRL |
| Proiectant de specialitate | arh. Dorin CRAINIC |
| Numar proiect | 01 /2021 |

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

- Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z. se va obtine Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: Septembrie 2022.
- Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 199 din 01.febr.2021 si ale avizului de oportunitate nr.11/15.04.2021.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Pe amplasamentul studiat se doreste realizarea unei zone rezidentiale, ansamblul fiind format din 12 parcele pentru locuinte izolate sau cuplate cu regim de inaltime D+P+1E, iar parcela nr.13 va fi pentru loc de joaca / spatiu verde amenajat. Doua dintre parcelele vor fi orientate la frontul stradal de pe str.Poetului care pot avea functiuni complementare iar celelalte parcele vor fi orientate catre strada nou propusa avand prospectul stradal de minim 9.25m
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- accesul facil, corect si cat mai direct la parcelele propuse;
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- spații verzi și plantatii de aliniament ;
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- regim de înălțime maxim D+P+1E;
- organizarea rețelei stradale, extinderea circulatiilor – carosabil si pietonal, legatura cu drumurile din zona
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
Investitia se va face din fonduri proprii private.
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

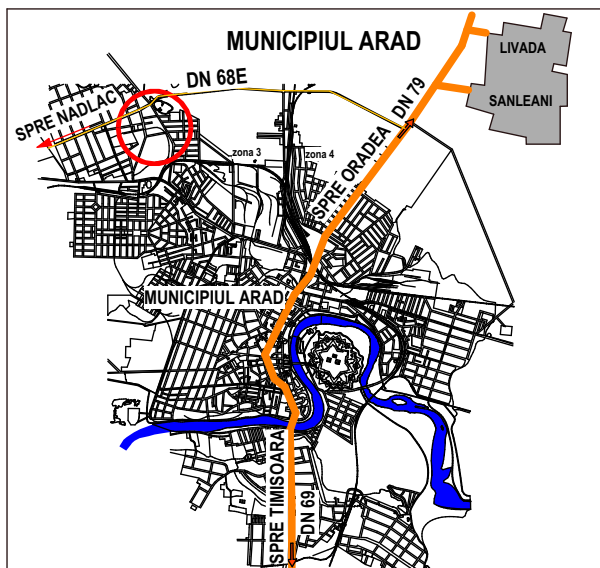


Zona constructibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi si platforme, amenajari complementare zonei cu caracter rezidential.

- c. Obtinere Autorizatiei de Construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: decembrie– 2022.
- d. Incepere lucrari conform Autorizatiei de Construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: februarie 2023.
- e. Incheiere lucrari conform Autorizatiei de Construire pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, estimat: februarie 2025.
- f. Receptie lucrari necesare investitiei in intabulare in Cartea Funciara, estimat: martie 2025.

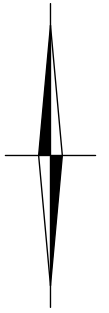
Intocmit,
arh. stag. Golban Nicoleta

Sef proiect,
arh. Crainic Dorin



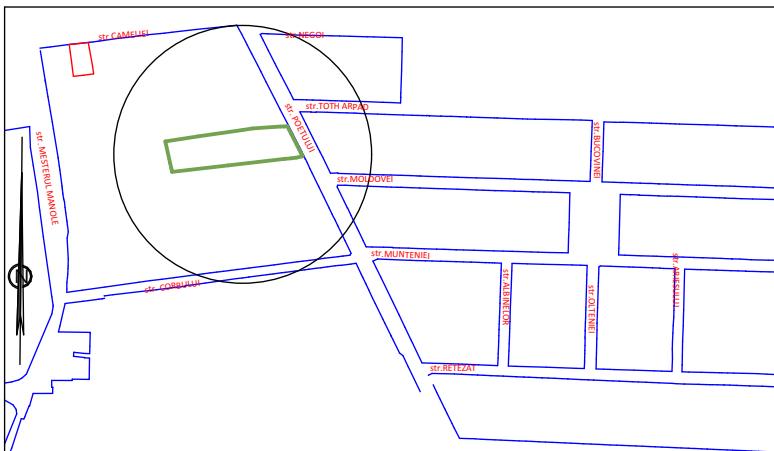
Plan Urbanistic Zonal

ZONA REZIDENTIALA



AMPLASAMENT

PLAN DE INCADRARE
IN ZONA SCARA 1:10000



INCADRARE IN TERITORIU (FARA SCARA)



STACONS
proiectare & consultanta
Bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133
tel: 0257212069
fax: 0257212069
stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro



ISO 9001 : 2015

Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE

Nr. proiect:
01/2021

Titlu pro INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT
IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE
REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Jud. Arad, Loc. Arad, str. Poetului nr. 119-121
C.F. nr. 355410 Arad ; nr. TOP: 355410

Faza:
P.U.Z.

| SPECIFICATIE | NUME | SEMNTATURA | Scara: | Format: |
|--------------|----------------------------|------------|-----------|---------|
| SEF PROIECT | arh. Crainic Dorin Paul | | 1:10.000 | A4 |
| PROIECTAT | arh. stag. Golban Nicoleta | | Data: | |
| DESENAT | arh. stag. Golban Nicoleta | | ian. 2021 | |

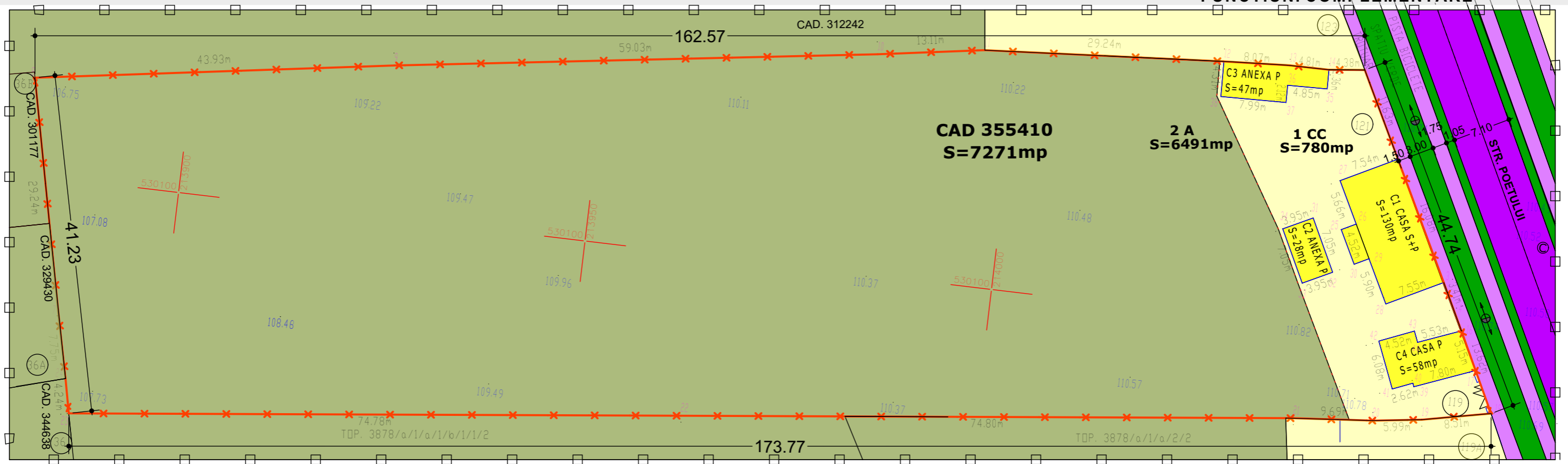
Titlu plansa: INCADRARE IN ZONA

Plansa nr.:
01 URB

SITUATIE EXISTENTA SC. 1:500

PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE



LEGENDA

| | |
|--|----------------------|
| | Camin vizitare canal |
| | Stalp beton |
| | Cote de nivel |
| | Gard plasa |
| | Gard beton |

Parcela (CAD.355410)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 530132.0460 | 214042.0990 | 11.63 |
| 2 | 530121.6976 | 214047.4106 | 16.08 |
| 3 | 530107.3919 | 214054.7532 | 6.29 |
| 16 | 530101.7785 | 214057.5970 | 5.15 |
| 17 | 530097.1673 | 214059.8898 | 5.59 |
| 18 | 530092.1717 | 214062.3885 | 8.51 |
| 19 | 530090.4154 | 214054.0589 | 5.99 |
| 20 | 530089.5970 | 214048.1282 | 9.69 |
| 21 | 530088.7500 | 214038.4730 | 74.80 |
| 22 | 530080.1787 | 213964.1701 | 74.78 |
| 23 | 530071.6041 | 213889.8829 | 4.24 |
| 24 | 530075.7530 | 213888.9910 | 7.75 |
| 7 | 530083.3060 | 213887.2402 | 29.24 |
| 8 | 530111.8540 | 213880.9240 | 43.93 |
| 9 | 530118.5460 | 213924.3420 | 59.03 |
| 10 | 530126.9010 | 213982.7750 | 13.11 |
| 11 | 530128.9530 | 213995.7250 | 29.24 |
| 12 | 530131.0480 | 214024.8850 | 8.07 |
| 13 | 530131.5270 | 214032.9410 | 4.81 |
| 14 | 530131.5590 | 214037.7480 | 4.38 |

S(CAD.355410)=7270.55mp P=422.30m



LEGENDA:

DELIMITARE

| | |
|--|-------------------------------|
| | ZONA STUDIATA 10.400 mp |
| | INCINTA CU PROPUNERI 7.271 mp |
| | LIMITA PARCELA FUNCTIONALA |

ZONIFICARE

| | |
|--|--|
| | ZONA PENTRU LOCUINTE (CURTI CONSTRUCTII) |
| | LOCUINTE CASA SI ANEXE PROPUSE PENTRU DEMOLARE |
| | TEREN ARABIL |
| | ZONA VERDE |
| | CAI DE COMUNICATIE RUTIERA |
| | TROTUARE |

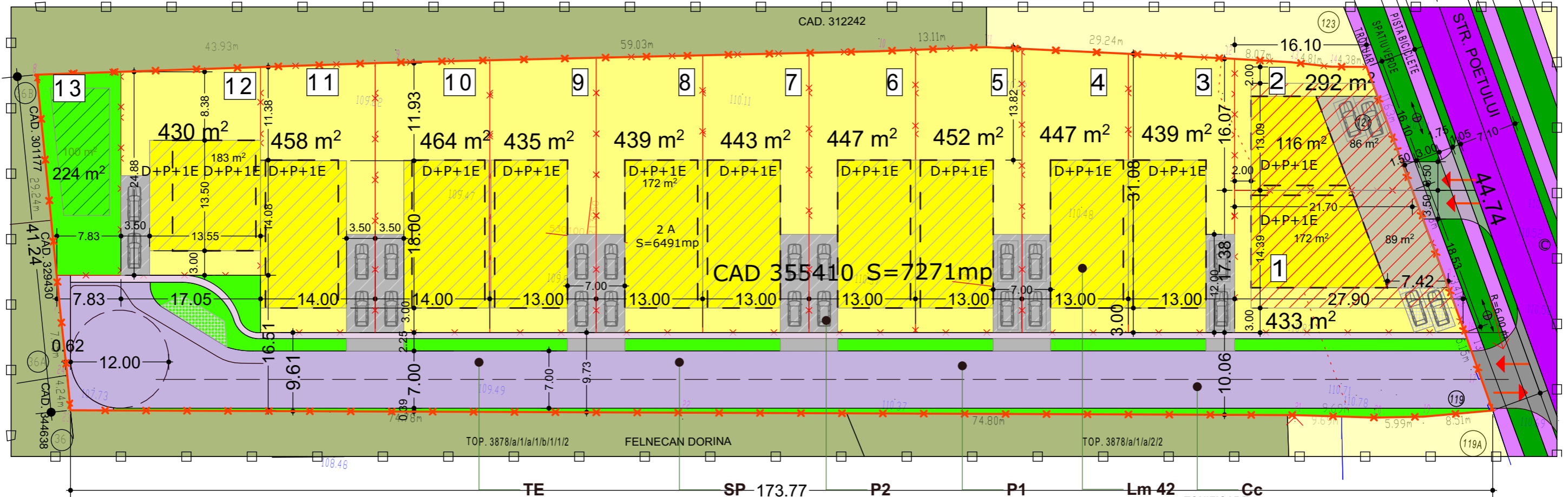
A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categorie de folosinta | Suprafata (mp) | MENTIUNI |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | CC | 780 | LOT 1. Teren intravilan imprejmuit partial cu gard din beton si gard din plasa. |
| 2 | A | 6491 | |
| TOTAL | - | 7271 | - |

B. Date referitoare la constructii

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | MENTIUNI |
|--------|------------|----------------------------------|---|
| C1 | CL | 130 | CASA S+P, suprafata construita la sol 130 mp, suprafata desfasurata 198 mp. |
| C2 | A | 28 | ANEXA P, suprafata construita la sol 28 mp, anul 1980. |
| C3 | A | 47 | ANEXA P, suprafata construita la sol 47 mp, anul 1980. |
| C4 | CL | 58 | CASA P, suprafata construita la sol 58 mp. |
| TOTAL: | - | 263 | - |

| | | | | | |
|---|--------------------------|-------------|---|---------------------------|-----------------------|
| STACONS proiectare & consultanta Bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 Tel: 0257/21098 Fax: 0257/21099 stacons_arad@stacons.ro www.stacons.ro | ISO 9001 : 2015 | Beneficiar: | OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE | Nr. proiect: | 01/2021 |
| | | Titlu pro | INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Jud.Ar, Loc.Ar, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410 | Faza: | P.U.Z. |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNTATURA | Scara: | Format: | |
| SEF PROIECT | arh.Crainic Dorin Paul | | 1:500 | A3 | |
| PROIECTAT | arh.stag.Golban Nicoleta | | Data: | | |
| DESENAT | arh.stag.Golban Nicoleta | | ian.2021 | | |
| | | | Titlu plansa: | SITUATIE EXISTENTA | Plansa nr.: 02 URB |



LEGENDA

- ⊙ Camin vizitare canal
- ⊙ Stalp beton
- 110.82 Cote de nivel
- Gard plasa
- Gard beton

INDICI URBANISTICI PROPUZI:

- P.O.T. maxim: 40%
- C.U.T. maxim: 1,2
- H max.: 12,00 m
- Spatiu verde: min. 20%
- Regim de inaltime: D+P+1E

Parcela (CAD.355410)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 530132.0460 | 214042.0990 | 11.63 |
| 2 | 530121.6976 | 214047.4106 | 16.08 |
| 3 | 530107.3919 | 214054.7532 | 6.29 |
| 16 | 530101.7785 | 214057.5970 | 5.15 |
| 17 | 530097.1673 | 214059.8898 | 5.59 |
| 18 | 530092.1717 | 214062.3885 | 8.51 |
| 19 | 530090.4154 | 214054.0589 | 5.99 |
| 20 | 530089.5970 | 214048.1282 | 9.69 |
| 21 | 530088.7500 | 214038.4730 | 74.80 |
| 22 | 530080.1787 | 213964.1701 | 74.78 |
| 23 | 530071.6041 | 213889.8829 | 4.24 |
| 24 | 530075.7530 | 213888.9910 | 7.75 |
| 7 | 530083.3060 | 213887.2402 | 29.24 |
| 8 | 530111.8540 | 213880.9240 | 43.93 |
| 9 | 530118.5460 | 213924.3420 | 59.03 |
| 10 | 530126.9010 | 213982.7750 | 13.11 |
| 11 | 530128.9530 | 213995.7250 | 29.24 |
| 12 | 530131.0480 | 214024.8850 | 8.07 |
| 13 | 530131.5270 | 214032.9410 | 4.81 |
| 14 | 530131.5590 | 214037.7480 | 4.38 |

S(CAD.355410)=7270.55mp P=422.30m

LEGENDA:

DELIMITARE

- ⊙ ZONA STUDIATA 10.400 mp
- ⊙ INCINTA CU PROPUNERI 7.271 mp
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

REGULAMENT

UNITATE TERITORIALA DE FOLOSINTA PUZ UTR 42

ZONA FUNCTIONALA:

- Lm 42 a - UNITATEA PRINCIPALA LOCUIRE IN REGIM IZOLAT SAU CUPLAT SUBUNITATI:
- Lm42 - LOCUINE INDIVIDUALE IZOLATE SAU CUPLATE D+P+1E
- Cc -CAROSABIL
- P1 - PARCAJE PENTRU VIZITATORI ADIACENTE CAROSABILULUI(dale inierbate)
- P2 - ZONA AMENAJĂRI/CAR-PORT /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR
- SP - SPAII VERZI AMENAJATE
- TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR

ZONIFICARE

- ⊙ ZONA PENTRU LOCUINTE (CURTI CONSTRUCTII)
- ⊙ TEREN ARABIL
- ⊙ ZONA VERDE
- ⊙ CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- ⊙ TROTUARE
- PROPOS
- ⊙ ZONA REZIDENTIALA PENTRU LOCUINTE
- ⊙ CONSTRUCTII IZOLATE
- ⊙ CONSTRUCTII CUPLATE
- ⊙ LOCUINTE SAU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ⊙ EDIFICABIL [NR.UTR 42 | POT40% | CUT1,2|D+P+1E]
- ⊙ PARCAJ/CARPORT IN ZONA DE LOCUINTE
- ⊙ DRUM CAROSABIL PROPOS
- ⊙ ACCES CAROSABIL IN INCINTA
- ⊙ ALEI PIETONALE
- ⊙ SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- ⊙ SPATIU VERDE AMENAJAT/ LOC DE JOACA

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

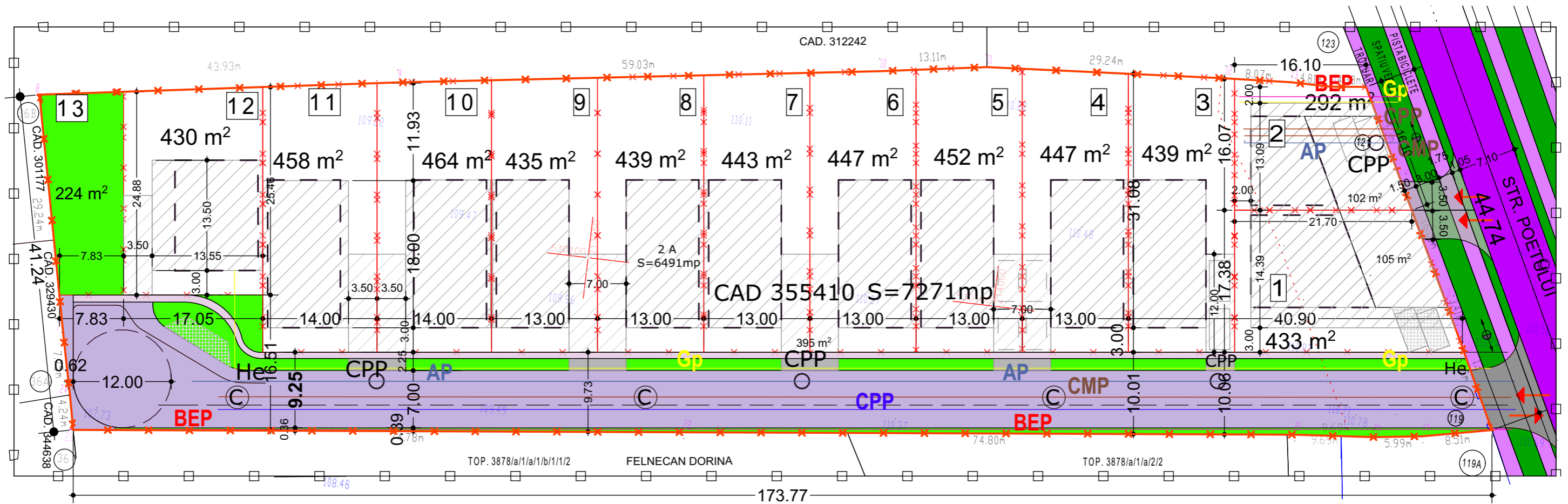
| | Existent | | Propus | |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Suprafata(mp) | Procent(%) | Suprafata(mp) | Procent(%) |
| Teren arabil | 8 330 | 80.10 | 1 839 | 17.68 |
| Zona curti constructii | 917 | 8.82 | 400 | 3.85 |
| Locuire | 263 | 2.53 | 2908 | 27.96 |
| Cai de comunicatie | 300 | 2.88 | 1 190 | 11.44 |
| Platforme, parcaje, trotuare | 280 | 2.69 | 1 490 | 14.33 |
| Spatii verzi | 310 | 2.98 | 2 573 | 24.74 |
| TOTAL: | 10 400 | 100,00 | 10 400 | 100,00 |

BILANT TERITORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI

| | Existent | | Propus | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Suprafata(mp) | Procent(%) | Suprafata(mp) | Procent(%) |
| Teren arabil | 6491 | 89.27 | 0 | 0 |
| Curti constructii | 517 | 7.11 | 0 | 0 |
| Locuinte si functiuni complementare | 263 | 3.62 | 2071 | 28.48 |
| Carosabil | 0 | 0 | 1340 | 18.42 |
| Alei pietonale/ acces la parcele | 0 | 0 | 179 | 2.46 |
| Platforme, parcaje, trotuare | 0 | 0 | 1000 | 13.75 |
| Spatii verzi | 0 | 0 | 2108 | 29.00 |
| Zona verde de aliniament/parc | 0 | 0 | 573 | 7.89 |
| TOTAL: | 7 271 | 100,00 | 7 271 | 100,00 |

| | | | | |
|--|------------------------|--|------------|---|
| <p>STACONS proiectare & consultanta</p> <p>ISO 9001 : 2015</p> | <p>InterConformity</p> | Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE | | Nr. proiect: 01/2021 |
| | | Titlu pro: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Jud.Arad, Loc.Arad, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410 | | Faza: P.U.Z. |
| SPECIFICATIE | | NUME | SEMNTATURA | Scara: 1:500 |
| SEF PROIECT | | arh.Crainic Dorin Paul | | Format: A3 |
| PROIECTAT | | arh.stag.Golban Nicoleta | | Data: ian.2021 |
| DESENAT | | arh.stag.Golban Nicoleta | | Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE |
| | | | | Plansa nr.: 03 URB |

REGLEMENTARI EDILITARE SC. 1:500



LEGENDA:

DELIMITARE



- ZONA STUDIATA 10.400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 7.271 mp
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

INDICI URBANISTICI PROPUSI:

- P.O.T. maxim: 40%
- C.U.T. maxim: 1,2
- H max.: 12,00 m
- Spatiu verde: min. 20%
- Regim de inaltime: D+P+1E

Parcela (CAD.355410)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 530132.0460 | 214042.0990 | 11.63 |
| 2 | 530121.6976 | 214047.4106 | 16.08 |
| 3 | 530107.3919 | 214054.7532 | 6.29 |
| 16 | 530101.7785 | 214057.5970 | 5.15 |
| 17 | 530097.1673 | 214059.8898 | 5.59 |
| 18 | 530092.1717 | 214062.3885 | 8.51 |
| 19 | 530090.4154 | 214054.0589 | 5.99 |
| 20 | 530089.5970 | 214048.1282 | 9.69 |
| 21 | 530088.7500 | 214038.4730 | 74.80 |
| 22 | 530080.1787 | 213964.1701 | 74.78 |
| 23 | 530071.6041 | 213889.8829 | 4.24 |
| 24 | 530075.7530 | 213888.9910 | 7.75 |
| 7 | 530083.3060 | 213887.2402 | 29.24 |
| 8 | 530111.8540 | 213880.9240 | 43.93 |
| 9 | 530118.5460 | 213924.3420 | 59.03 |
| 10 | 530126.9010 | 213982.7750 | 13.11 |
| 11 | 530128.9530 | 213995.7250 | 29.24 |
| 12 | 530131.0480 | 214024.8850 | 8.07 |
| 13 | 530131.5270 | 214032.9410 | 4.81 |
| 14 | 530131.5590 | 214037.7480 | 4.38 |

S(CAD.355410)=7270.55mp P=422.30m

LEGENDA PROPOS:

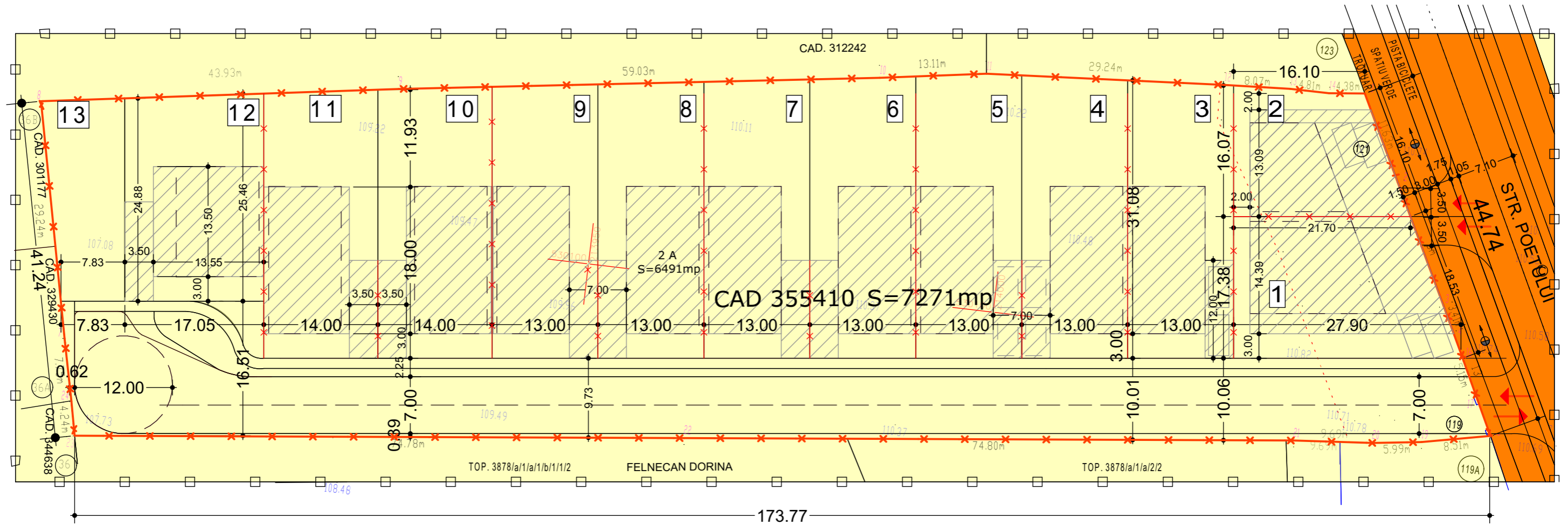
- AP — conducta pluvial propus
- CMP — conducta canal menajer propus
- CPP — conducta alimentare apa propusa
- BEP — bransament electric subteran propus
- Gp — conducta alimentare gaz propusa
- CPP — camin vizitare pluvial propus
- He — hidranti exteriori supraterani din 150m in 150m
- C — camin menajer propus din 50 m in 50 m pe retea principală

LEGENDA

- Camin vizitare canal
- Stalp beton
- 110.82 Cote de nivel
- Gard plasa
- Gard beton

| | | | |
|---|--|--|---|
| STACONS proiectare & consultanta <small>bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 Tel: 0257/210985 Fax: 0257/210989 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small> | ISO 9001 : 2015 | Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE | Nr. proiect: 01/2021 |
| | | Titlu pro INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Jud.Arard, Loc.Arard, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410 | Faza: P.U.Z. |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | NUME arh.Crainic Dorin Paul ing. Nicoras Ionut arh.stag.Golban Nicoleta | SEMNATURA Scara: 1:500 Data: ian.2021 | Format: A3 Titlu plansa: REGLEMENTARI EDILITARE Plansa nr.: 04 URB |

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:500



Parcela (CAD.355410)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 530132.0460 | 214042.0990 | 11.63 |
| 2 | 530121.6976 | 214047.4106 | 16.08 |
| 3 | 530107.3919 | 214054.7532 | 6.29 |
| 16 | 530101.7785 | 214057.5970 | 5.15 |
| 17 | 530097.1673 | 214059.8898 | 5.59 |
| 18 | 530092.1717 | 214062.3885 | 8.51 |
| 19 | 530090.4154 | 214054.0589 | 5.99 |
| 20 | 530089.5970 | 214048.1282 | 9.69 |
| 21 | 530088.7500 | 214038.4730 | 74.80 |
| 22 | 530080.1787 | 213964.1701 | 74.78 |
| 23 | 530071.6041 | 213889.8829 | 4.24 |
| 24 | 530075.7530 | 213888.9910 | 7.75 |
| 7 | 530083.3060 | 213887.2402 | 29.24 |
| 8 | 530111.8540 | 213880.9240 | 43.93 |
| 9 | 530118.5460 | 213924.3420 | 59.03 |
| 10 | 530126.9010 | 213982.7750 | 13.11 |
| 11 | 530128.9530 | 213995.7250 | 29.24 |
| 12 | 530131.0480 | 214024.8850 | 8.07 |
| 13 | 530131.5270 | 214032.9410 | 4.81 |
| 14 | 530131.5590 | 214037.7480 | 4.38 |

S(CAD.355410)=7270.55mp P=422.30m

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

P.O.T. maxim: 40%
 C.U.T. maxim: 1,2
 H max.: 12,00 m
 Spatiu verde: min. 20%
 Regim de inaltime: D+P+1E

ZONIFICARE

a) DOMENIUL PUBLIC

TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL

b) DOMENIUL PRIVAT

TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

110.82 COTA DE NIVEL

LEGENDA:

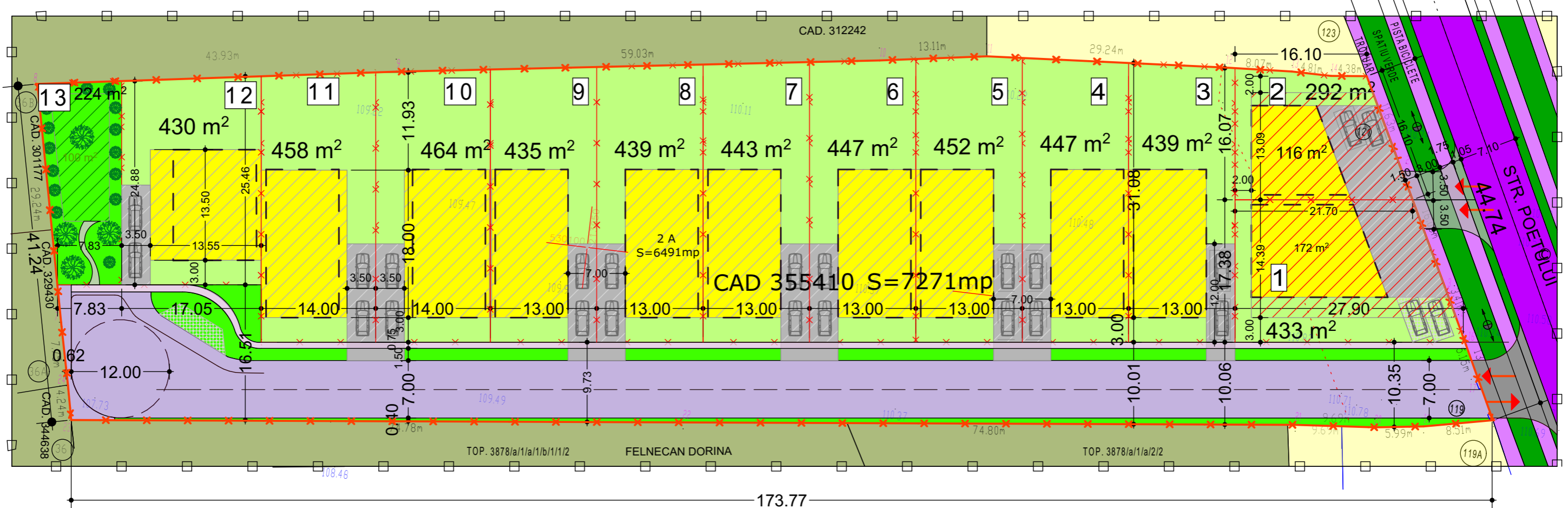
DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 10.400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 7.271 mp
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

LEGENDA

- Camin vizitare canal
- Stalp beton
- 110.82 Cote de nivel
- Gard plasa
- Gard beton

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| STACONS proiectare & consultanta bulevardul Dorobani, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/212085 fax: 0257/212089 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro | | ISO 9001 : 2015 | Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE | Nr. proiect: 01/2021 | |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | | NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.stag.Golban Nicoleta arh.stag.Golban Nicoleta | SEMNATURA Scara: 1:500 Format: A3 Data: ian.2021 | Titlu pro INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Jud.Arad, Loc.Arad, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410 | Faza: P.U.Z. Plansa nr.: 05 URB |
| Titlu plana: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | | | | | |



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 10.400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 7.271 mp
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

ZONIFICARE

- ZONA PENTRU LOCUINTE (CURTI CONSTRUCTII)
- TEREN ARABIL
- ZONA VERDE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- TROTUARE

PROPOS

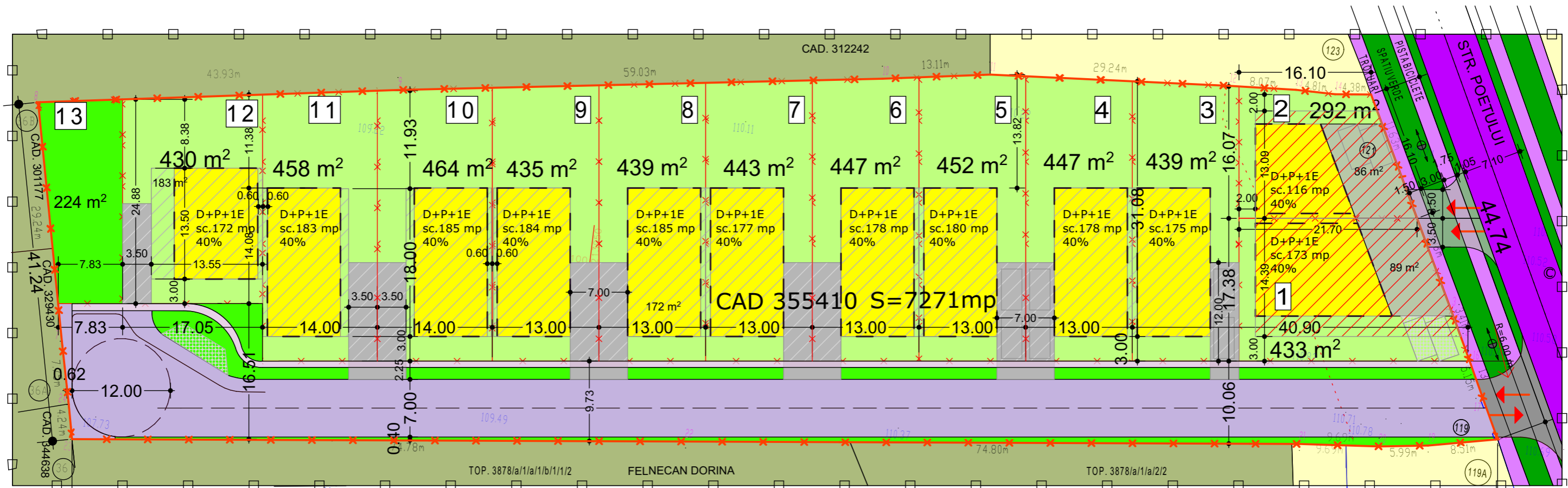
- CONSTRUCTII IZOLATE
- CONSTRUCTII CUPLATE
- LOCUINTE SAU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- EDIFICABIL NR.UTR 42 | POT40% | CUT1,2 | D+P+1E
- PARCAJ/CARPORT IN ZONA DE LOCUINTE
- DRUM CAROSABIL PROPOS
- ACCES CAROSABIL IN INCINTA
- ALEI PIETONALE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- SPATIU VERDE AMENAJAT/ LOC DE JOACA

Parcela (CAD.355410)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 530132.0460 | 214042.0990 | 11.63 |
| 2 | 530121.6976 | 214047.4106 | 16.08 |
| 3 | 530107.3919 | 214054.7532 | 6.29 |
| 16 | 530101.7785 | 214057.5970 | 5.15 |
| 17 | 530097.1673 | 214059.8898 | 5.59 |
| 18 | 530092.1717 | 214062.3885 | 8.51 |
| 19 | 530090.4154 | 214054.0589 | 5.99 |
| 20 | 530089.5970 | 214048.1282 | 9.69 |
| 21 | 530088.7500 | 214038.4730 | 74.80 |
| 22 | 530080.1787 | 213964.1701 | 74.78 |
| 23 | 530071.6041 | 213889.8829 | 4.24 |
| 24 | 530075.7530 | 213888.9910 | 7.75 |
| 7 | 530083.3060 | 213887.2402 | 29.24 |
| 8 | 530111.8540 | 213880.9240 | 43.93 |
| 9 | 530118.5460 | 213924.3420 | 59.03 |
| 10 | 530126.9010 | 213982.7750 | 13.11 |
| 11 | 530128.9530 | 213995.7250 | 29.24 |
| 12 | 530131.0480 | 214024.8850 | 8.07 |
| 13 | 530131.5270 | 214032.9410 | 4.81 |
| 14 | 530131.5590 | 214037.7480 | 4.38 |

S(CAD.355410)=7270.55mp P=422.30m

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| STACONS proiectare & consultanta Bulevardul Decembrie, nr. 6 Arad CP 310133 Tel: 0257/210085 Fax: 0257/210089 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro | | ISO 9001 : 2015 | | Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE | | Nr. proiect: 01/2021 | | | |
| SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT | | NUME arh.Crainic Dorin Paul arh.stag.Golban Nicoleta arh.stag.Golban Nicoleta | | SEMNATURA Scara: 1:500 Format: A3 Data: ian.2021 | | Titlu pro INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Jud.Arad, Loc.Arad, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410 | | Faza: P.U.Z. Titlu plansa: MOBILARE URBANA Plansa nr.: 06 URB | |



Parcela (CAD.355410)

| Nr. Pct. | Coordonate pct.de contur | | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|----------|--------------------------|-------------|-------------------------|
| | X [m] | Y [m] | |
| 1 | 530132.0460 | 214042.0990 | 11.63 |
| 2 | 530121.6976 | 214047.4106 | 16.08 |
| 3 | 530107.3919 | 214054.7532 | 6.29 |
| 16 | 530101.7785 | 214057.5970 | 5.15 |
| 17 | 530097.1673 | 214059.8898 | 5.59 |
| 18 | 530092.1717 | 214062.3885 | 8.51 |
| 19 | 530090.4154 | 214054.0589 | 5.99 |
| 20 | 530089.5970 | 214048.1282 | 9.69 |
| 21 | 530088.7500 | 214038.4730 | 74.80 |
| 22 | 530080.1787 | 213964.1701 | 74.78 |
| 23 | 530071.6041 | 213889.8829 | 4.24 |
| 24 | 530075.7530 | 213888.9910 | 7.75 |
| 7 | 530083.3060 | 213887.2402 | 29.24 |
| 8 | 530111.8540 | 213880.9240 | 43.93 |
| 9 | 530118.5460 | 213924.3420 | 59.03 |
| 10 | 530126.9010 | 213982.7750 | 13.11 |
| 11 | 530128.9530 | 213995.7250 | 29.24 |
| 12 | 530131.0480 | 214024.8850 | 8.07 |
| 13 | 530131.5270 | 214032.9410 | 4.81 |
| 14 | 530131.5590 | 214037.7480 | 4.38 |

S(CAD.355410)=7270.55mp P=422.30m

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 10.400 mp
- INCINTA CU PROPUNERI 7.271 mp
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

ZONIFICARE

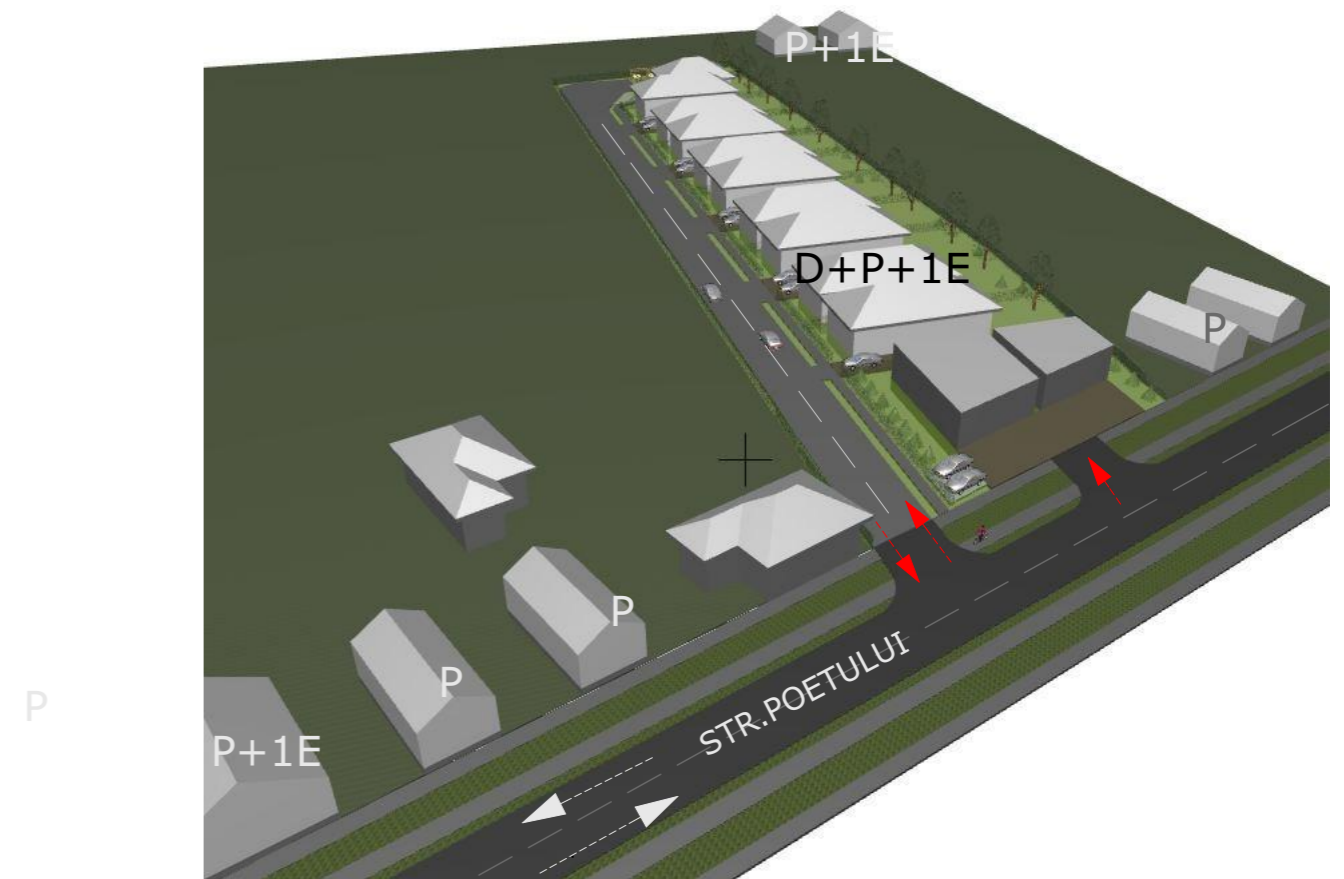
- ZONA PENTRU LOCUINTE (CURTI CONSTRUCTII)
- TEREN ARABIL
- ZONA VERDE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- TROTUARE



PROBUS

- CONSTRUCTII IZOLATE
- CONSTRUCTII CUPLATE (CATE 2)
- LOCUINTE SAU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- EDIFICABIL NR.UTR 42 POT40% CUT1,2 D+P+1E
- PARCAJ/CARPORT IN ZONA DE LOCUINTE
- DRUM CAROSABIL PROBUS
- ACCES CAROSABIL IN INCINTA
- ALEI PIETONALE
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT

| | | | | |
|--|--------------------------|--|----------|-------------------------|
| <p>STACONS proiectare & consultanta</p> <p>ISO 9001 : 2015</p> | | <p>Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE</p> | | Nr. proiect: 01/2021 |
| <p>Titlu pro</p> <p>INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE</p> <p>Jud.Arad, Loc.Arad, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410</p> | | <p>Faza: P.U.Z.</p> | | |
| <p>Titlu plansa: PARCELARE PROPUSA</p> | | <p>Planşa nr.: 07 URB</p> | | |
| SPECIFICATIE | NUME | SEMNTATURA | Scara: | Format: |
| SEF PROIECT | arh.Crainic Dorin Paul | | 1:500 | A3 |
| PROIECTAT | arh.stag.Golban Nicoleta | | Data: | |
| DESENAT | arh.stag.Golban Nicoleta | | ian.2021 | |

PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA



| | | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|---|--|
|  STACONS proiectare & consultanta <small>bulevardul Decobal, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210989 fax: 0257/210989 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small> | |  ISO 9001 : 2015 | | Beneficiar: OPREAN NICOLAE - AURELIAN si OPREAN BERNADETTE | | Nr. proiect: 01/2021 | |
| SPECIFICATIE | | NUME | | SEMNATURA | | Scara: Format: A3 | |
| SEF PROIECT | | arh.Crainic Dorin Paul | | Data: | | Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI ZONE REZIDENTIALE PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE Jud.Arad, Loc.Arad, str.Poetului nr.119-121 C.F. nr.355410 Arad ; nr.TOP:355410 | |
| PROIECTAT | | arh.stag.Golban Nicoleta | | Data: | | Titlu plansa: PROPUNERI DE ILUSTRARE URBANISTICA A ZONEI STUDIATE | |
| DESENAT | | arh.stag.Golban Nicoleta | | Data: | | Plansa nr.: 08 | |