



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.149  
din 10 iunie 2011**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „Construire PENSIUNE D+P+IE+M  
si AMENAJARE LUCIU DE APA”, in extravilanul municipiului Arad,  
beneficiar Filip Mariana, proiect nr.82/2008,  
elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere :

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.15803 din 28.04.2011 ;
- raportul nr.15803 din 28.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent pentru „Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA”, in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. nr. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, beneficiar Filip Mariana, proiect nr. 82/2008 elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran;
- raportul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările si completările ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona, indicativ G.M. 0010 – 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23);

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit.”c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata, cu modificările si completările ulterioare, adoptă prezenta

**HOTĂRÂRE**

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.13 din 14.04.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, conform anexei 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă si R.L.U. aferent „Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA”, amplasat in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. nr.318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, beneficiar Filip Mariana, proiect nr.82/2008, elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran, conform anexelor 2-3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, Filip Mariana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Bruno Biringher

SECRETAR  
Lilioara Stepanescu



# **S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.**

## **Proiectare construcții civile și industriale**

Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE PENSIUNE SI AMENAJARE LUCIU DE APA EXISTENT  
PENTRU PESCUIT SI AGREMENT, INCLUSIV CONSTRUCTII ANEXE ”**  
loc. Arad – extravilan

Beneficiar: FILIP MARIANA

Loc. Arad, str. Iosif Lengyel nr. 17, ap. 1

Proiectant general: S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura: Arh. Bus Zoltan

Urbanism : Arh. Maran Radu

Colaboratori:

S.C. Rebo Consult Romania S.R.L.

S.C. Atelier A. S.R.L.

Ing. Sebin Etelka

Data elaborării: decembrie 2008

Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)



## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

### **Solicitari ale temei – program**

Proiectul propune realizarea în extravilanul oraşului Arad (în partea de vest), la aproximativ 250 m faţă de DN 7 pe partea stângă a sensului de mers Arad - Nadlac, a unei pensiuni D+P+E+M şi amenajarea luciului de apă existent pentru pescuit şi agrement, inclusiv construcţii anexe. Terenul studiat are o suprafaţă de 29.340 mp înscris în CF 76019 lot 2 nr. cad. 11846 şi CF 76020 nedefinitiv lot 3 nr. cad. 11847. Practic acest teren este un teren agricol în extravilan proprietatea beneficiarului

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- reabilitarea accesului la viitoarea zonă, în contextul amplasamentului şi a legăturilor acestuia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate;
- stabilirea funcţiunilor permise în cadrul acestei zone;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulaţiei şi a acceselor carosabile, rezervarea suprafeţelor de teren necesare viitoarelor drumuri în cadrul parcelei;
- asigurarea infrastructurii tehnico – edilitare în vederea realizării unei pensiuni

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza şi evaluarea problemelor funcţionale şi tehnice din zonă, ţinându-se cont de noua strategie de dezvoltare urbană a administraţiei locale. În vederea realizării obiectivelor propuse s-a eliberat de către Primăria Municipiului Arad Certificatul de Urbanism nr. 240 din 24.02.2009, beneficiar Filip Mariana

## 1.3. SURSE DOCUMENTARE

Pentru stabilirea condiţiilor de amplasare a construcţiei şi a incintei s-au avut în vedere prevederile şi condiţiile generale cuprinse pentru acest teren în "Planul urbanistic general al Municipiului Arad", faptic terenul fiind amplasat în extravilanul municipiului Arad având destinaţia de teren arabil. În zona studiată nu au fost elaborate alte studii anterioare prezentului PUZ.

În urma analizării documentaţiei mai sus menţionate, se pot trage următoarele concluzii generale:

- poziţia terenului îi conferă o poziţie importantă în cadrul reţelei de drumuri majore, terenul fiind situat la ~ 250 m faţă de DN7 Arad-Nadlac
- zona propusă spre studiu va avea din punct de vedere al zonificării funcţionale, destinaţia de zonă de agrement;
- pentru realizarea zonei de mai sus amplasamentul studiat va fi scos din circuitul agricol
- soluţiile propuse pentru rezolvarea circulaţiilor în zonă ţin cont atât de parcelari, precum şi de concluziile documentaţiilor întocmite şi de avizele obţinute
- echiparea edilitară se propune a se dezvolta cu noi trasee şi reţele pentru alimentarea cu apă, canalizări, gaze naturale, telefonie, etc, prin reţele noi;

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

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat se afla in extravilanul municipiului Arad cu destinatia de teren arabil. Existenta luciului de apa pe terenul studiat face ca acest teren sa fie un teren agricol neproductiv si neamenajat, amenajarea lui in teren agricol productiv insemnand o investitie costisitoare. Data fiind apropierea de mun. Arad, amenajarea luciului de apa existent pentru pescuit si agrement inclusiv constructii anexe si construirea unei pensiuni este o solutie oportuna deoarece se vor realiza zone verzi amenajate, luciul de apa va fi amenajat pentru agrement si pescuit, se vor realiza parcare si spatii de cazare atat pentru cei care vor beneficia de zona de agrement cat si turisti care vor tranzita pe DN 7. Existenta drumului national DN7 Arad – Nadlac in apropierea zonei studiate (la nord) favorizeaza realizarea unei zone de agrement si pescuit cu constructii anexe si construirea unei pensiuni turistice.

Terenul studiat are acces direct de pe De 471 care face legatura intre DN 7 si gara localitatii Santoma.

Prin definirea zonei studiate ca zona de agrement, se clarifica functiunea dominanta a zonei studiate si relatia ei cu zona din imediata vecinatate (in apropiere se afla Hanul de la Rascruce).

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat se afla in extravilanul localitatii Arad, respectiv in partea de vest a localitatii si la sud fata de drumul national DN 7 Arad – Nadlac, fiind accesibil de pe De 471 care il delimiteaza in partea vestica.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Geomorfologic, terenul este plan, avand stabilitatea generala a terenului asigurata, fiind situat pe terasa superioara a râului Mures.

Geologic, amplasamentul face parte din estul depresiuni Panonice, depresiune ce a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin - hercinic. Fundamentul depresiunii Panonice este alcatuit din formatiuni cristalin – eruptive, iar acestea au depus formatiunile sarmatiene, panonice si cuaternare. Cuaternarul in Depresiunea Panonica are o grosime de 250 m, incepand de la suprafata, si este alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape.

Localitatea Arad este asezata pe conurile de dejectie ale raului Mures, care este alcatuit din pietrisuri si bolovanisuri nisipoase separate de starturide argile si prafuri argiloase. Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase-nisipoase au o compozitie mineralogica constituita din: illit = 25 – 29%, caolinit = 22 – 26%, montmoriollinit = 17 – 21%, clorit = 8 – 10%, feldspati = 2 -3%,  $\text{CaCO}_3$  = 5 – 9%. Compozitia chimica medie pe zacamant este:  $\text{SiO}_2$ =64,1%;  $\text{Fe}_2\text{O}_3$ =6,7%;  $\text{Al}_2\text{O}_3$ =14,4%;  $\text{CaO}$ =2,14%;  $\text{MgO}$ =1,1%;  $\text{Na}_2\text{O}$ =1,13%;  $\text{K}_2\text{O}$ =1,27%;  $\text{CaO}_3$ =1,8%

Hidrologic, amplasamentul se situeaza in localitatea Arad, la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de: variatiile regimului precipitatiilor din zona, a nivelului apelor raului Mures si totodata a cantitatilor de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape. Apa subterana a fost interceptata la data efectuarii forajului (ianuarie 2008) la adancimea de 2,50 m. Se prevede un regim maxim ascensional al acesteia pana la adancimea de 1,40 m.

Adâncimea de înghet-dezghet este de 0,80m.

Conform macrozonarii seismice dupa Codul de Proiectare Seismic, privind zonarea valorii de varf a accelerarii terenului pentru cutremure avand Mr, perioada medie a intervalului de revenire de 100 ani, dupa P100-1/2006, localitatii Arad ii corespund:  $a_g = 0,16$  si  $T_c = 0,7$  sec.

## 2.4. CIRCULATIA

Amplasamentul studiat este delimitat astfel:

- la S – teren agricol in extravilan proprietate privata
- la E - teren agricol in extravilan proprietate privata
- la N - teren agricol in extravilan proprietate privata
- la V – De 471

Drumul de exploatare De 471 de pe care se va face accesul pe amplasament este un drum de pamant care se propune spre amenajare.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Repartizarea pe folosinta si functiuni a suprafetei zonei studiate care este în prezent teren arabil in extravilan.

Din punct de vedere juridic, parcelele pentru care s-au cerut Certificatul de Urbanism sunt repartizate în felul urmator:

- a) C.F. 76020 nedefinitiva lot 3 nr. cad. 11847 in suprafata de 9000 mp pe care se propune construirea unei pensiuni D+P+E+M
- b) C.F. 76019 nedefinitiva lot 2 nr. cad 11846 in suprafata de 20340 mp pe care se propune amenajarea luciului de apa existent pentru pescuit si agrement, inclusiv constructii anexe.

Total incinta cu propuneri 29340 mp;

În stadiul actual, tinând cont de faptul ca terenul este arabil in extravilan cu luciu de apa existent , nu exista zone de spatiu verde amenajat. Nu exista riscuri naturale în zona, zone protejate sau cu regim special, unitati militare,

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionaliti grupate pe categorii:

a) de circulatie (au fost dezvoltate la punctul „Cai de comunicatie” ) :

- drumul de exploatare De 471 de pe care se face accesul pe amplasament este in prezent un drum de pamant care se propune spre reabilitare

b) functionale: existenta în vecinatate a terenului studiat a drumului national DN 7 Arad – Nadlac nu impune interdictii si rezervari de suprafete de teren, deoarece distanta dintre limita zonei studiate si DN 7 Arad - Nadlac este > de 250m, deci nu impune restrictii.



## 2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

Pentru toate utilitățile soluția finală se va stabili la AC conform avize. Ca și concept general toate utilitățile se vor racorda la rețelele magistrale din vecinătate.

### A. ALIMENTARE CU APĂ

#### **Situația existentă**

Zona nu dispune de rețele de alimentare cu apă în sistem centralizat

#### **Situația propusă**

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face din putul forat existent pe amplasament.

### B. CANALIZARE MENAJERĂ

#### **Situația existentă**

În zona nu există rețea de canalizare.

#### **Situația propusă**

Apele reziduale menajere se vor dirija prin conductele exterioare de canalizare menajeră spre un rezervor vidanjabil de 50 mc care va fi vidanjat de către societăți autorizate. Bazinul va fi betonat și hidroizolat. Se vor asigura pantele minime impuse de normativul I 9 pentru conductele de scurgere menajere. Conductele de canalizare menajeră din incintă vor fi de PP, Dn 110 mm, pentru scurgeri, cu mufă și garnitură de etanșeizare din cauciuc. Conductele se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 10 cm, la o adâncime față de cota terenului de 80 cm minim. Panta minimă de montaj pentru conductele de scurgere menajeră având Dn 110 mm este de 2 %.

Apele menajere provenite de la camera de preparare a hranei în pensiune înainte de stocare în bazinul vidanjabil vor fi trecute printr-un separator de grăsimi.

### C. CANALIZARE PLUVIALĂ

#### **Situația existentă**

În zonă nu există rețea de canalizare pluvială.

#### **Situația propusă**

- Apele pluviale care cad pe acoperișurile clădirilor, fiind ape „convenționale curate”, fără preepurare, se vor colecta în rezervorul de ape pluviale.
- Apele pluviale care cad pe platforma betonată vor fi colectate prin rigole carosabile și dirijate prin separatorul de produse petroliere spre rezervorul de ape pluviale.

Apa colectată în rezervorul de ape pluviale va fi utilizată pentru întreținerea spațiilor verzi, iar surplusul de apă se vor deversa în canalul de

desecare identificat in rețeaua proprie, conform contractului nr. 87 / 01.09.2008 pct. IV art. 4.1 alin. a.

- Apele care cad pe spațiile verzi se vor infiltra în pământ.

#### **D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

##### **Situația existentă**

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

##### **Situația propusă**

Pensiunea propusă va fi dotată cu o centrală termică pe combustibil solid care va asigura încălzirea și necesarul de apă caldă. Echipamentul tehnologic pentru bucătărie va fi electric.

#### **E. INSTALAȚII ELECTRICE ȘI TELECOMUNICAȚII**

##### **1. Instalații electrice**

##### **Situația existentă**

În zona studiată există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de joasă tensiune.

##### **Situația propusă**

Pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului studiat se propune racordarea de la rețelele electrice existente pe amplasament printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării amplasamentului.

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

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

##### **2. Telecomunicații**

##### **Situația existentă**

În zona studiată nu există rețele de telecomunicații

##### **Situația propusă**

Pentru asigurarea posibilităților de telefonie se propune contactarea unui furnizor de telefonie mobilă și internet

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Terenurile încadrate în zona extinsă de studiu au avut, iar majoritatea au și în prezent categoria de folosință de terenuri arabile în extravilan. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate nu vor prezenta riscuri pentru zona.

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- se va reabilita drumul de exploatare De 471 de pe care se face accesul pe amplasament.
- asigurarea de locuri de parcare propuse a fi realizate pe terenul studiat;
- asigurarea necesarului de spații verzi;
- asigurarea utilitatilor necesare dezvoltării zonei.

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

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

În scopul identificării parcelelor existente pe amplasamentul studiat, a fost realizată în noiembrie 2008 ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine și indicarea drumurilor care întretaie zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentului PUZ are la bază ridicarea topografică realizată având aviz OCPI.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

Conform "Planul urbanistic general al municipiului Arad", conformitate cu regulamentul aferent PUG este terenul studiat se află în extravilanul municipiului Arad, având destinația de teren arabil.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se prevăd spații verzi și parcuri în interiorul amplasamentului studiat.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune reabilitarea drumului de exploatare De 471 de pe care se face accesul în incinta cu propuneri.



### 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Interventiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de agrement
- asigurarea accesului în zona studiata de pe drumul de exploatare De 471
- rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi;
- regim de înaltime propus maxim D+P+E+ M pentru pensiune
- asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere si pluviale pentru viitoarea dezvoltare;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare în zona studiata.

Incinta cu propuneri este delimitata de De 471 pe latura vestica si terenuri arabile in extravilan proprietate privata pe celelalte laturi.

**Suprafata zonei studiate = 140.109,00 mp**

	Existent	Propus
POT max	0,00%	1,71%
CUT max	0,00	0,07

<b>Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate</b>				
	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Constructii</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2395,00</b>	<b>1,71</b>
<b>Cai de circulatie pietonala de incinta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>856,92</b>	<b>0.61</b>
<b>Cai de circulatie carosabila si parcare de incinta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3404,29</b>	<b>2,43</b>
<b>Cai de circulatie carosabila de interes public</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2871,68</b>	<b>2,05</b>
<b>Drum de pamant</b>	<b>2871,68</b>	<b>2,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Zone verzi amenajate</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10202,91</b>	<b>7,28</b>
<b>Zone verzi neamenajate</b>	<b>3841,09</b>	<b>2,74</b>	<b>3545,00</b>	<b>2,53</b>
<b>Teren arabil in extravilan</b>	<b>111871,03</b>	<b>79,84</b>	<b>95208,00</b>	<b>67,95</b>
<b>Luciu de apa</b>	<b>17790,54</b>	<b>12,70</b>	<b>17790,54</b>	<b>12,70</b>
<b>Canale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1037,00</b>	<b>1,03</b>
<b>Tehnico - edilitare</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,07</b>
<b>Total</b>	<b>140109,00</b>	<b>100,00</b>	<b>140109,00</b>	<b>100,00</b>

**Suprafata incinta = 29.340, 00 mp**

	Existent	Propus
POTmax =	0%	20,00%
CUT max =	0	1,00

Bilant teritorial de incinta	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0,00	0,00	2395,00	8,16
Cai de circulatie carosabila	0,00	0,00	1603,62	5,47
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	856,92	2,92
Parcari	0,00	0,00	1800,67	6,14
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	9900,82	33,74
Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,34
Total	29340,00	100,00	29340,00	100,00

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru toate utilitatile solutia finala se va stabili la AC conform avize. Ca si concept general toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

#### A. ALIMENTARE CU APĂ

Zona nu dispune de retele de alimentare cu apa in sistem centralizat

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face din putul forat existent pe amplasament.

#### B. CANALIZARE MENAJERĂ

În zona nu exista retea de canalizare.

Apele reziduale menajere se vor dirija prin conductele exterioare de canalizare menajeră spre un rezervor vidanjabil de 50 mc care va fi vidanajat de catre societati autorizate . Bazinul va fi betonat si hidroizolat. Se vor asigura pantele minime impuse de normativul I 9 pentru conductele de scurgere menajere. Conductele de canalizare menajeră din incintă vor fi de PP, Dn 110 mm , pentru scurgeri, cu mufă și garnitură de etanșeizare din cauciuc. Conductele se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 10 cm, la o adâncime față de cota terenului de 80 cm minim. Panta minimă de montaj pentru conductele de scurgere menajeră având Dn 110 mm este de 2 % .

Âpele menajere provenite de la camera de preparare a hranei in pensiune inainte de stocare in bazinul vidanjabil vor fi trecute printr-un separator de grasimi

#### C. CANALIZARE PLUVIALĂ

În zonă nu există rețea de canalizare pluviala.

- Apele pluviale care cad pe acoperisurile cladirilor, fiind ape „conventional curate”, fara preepurare, se vor colecta rezervorul de ape pluviale.

- Apele pluviale care cad pe platforma betonata vor fi colectate prin rigole carosabile si dirijate prin separatorul de produse petroliere spre rezervorul de ape pluviale.

Apa colectata in rezervorul de ape pluviale va fi utilizata pentru intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de ape se vor deversa in canalul de desecare identificat in reseaua proprie, conform contractului nr. 87 / 01.09.2008 pct. IV art. 4.1 alin. a.

- Apele care cad pe spatiile verzi se vor infiltra in pamant.

#### **D. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

În zonă nu există rețea de alimentare cu gaze naturale.

Pensiunea propus va fi dotata cu o centrala termica pe combustibil solid care va asigura incalzirea si necesarul de apa calda. Echipamentul tehnologic pentru bucatarie va fi electric.

#### **F. INSTALAȚII ELECTRICE SI TELECOMUNICATII**

##### **1. Instalatii electrice**

In zona studiata există rețele de distribuție a energiei electrice constând în linii electrice aeriene de joasa tensiune.

Pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului studiat se propune racordarea de la rețelele electrice existente pe amplasament printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării amplasamentului.

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

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

##### **2. Telecomunicații**

In zona studiată nu există rețele de telecomunicații

Pentru asigurarea posibilităților de telefonie se propune contactarea unui furnizor de telefonie mobila si internet

#### **G. GOSPODARIE COMUNALA**

Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma

specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul ecologic al municipiului Arad (ASA).

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice si accentueaza caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Aplicarea masurilor de reabilitare, protectie si conservare a mediului va determina mentinerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanti ce afecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de ~ 33,74% din suprafata studiata ocupata de spatii verzi. Se prevede recuperarea terenurilor degradate, amenajarea luciului de apa existent, plantari de zone verzi, punerea în valoare a cadrului natural existent. Spatiile verzi vor fi de mai multe tipuri: gazon, pomi si plante decorative, vegetatie medie si inalta perimetral

Depozitarea controlata a deseurilor: colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Arad.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate: nu e cazul

Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana: nu e cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear: prin prezenta documentatie se prevede amenajarea unui teren arabil neproductiv si transformarea acestui teren in teren amenajat pentru pescuit si agrement cu spatii de cazare si introducerea lui in circuitul turistic

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatii prin reabilitarea drumului de exploatare De 471 si realizarea de accese pietonale si carosabile spre interiorul parcelei studiate.

### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOT.RÂRII 1076 din 08/07/2004)**

1. Caracteristicile planurilor si programelor cu privire în special la :
  - 1.a. Solutiile de urbanism propuse creeaza suportul pentru activitati viitoare.
  - 1.b. Se încadreaza în documentatiile de urbanism cu caracter director.
  - 1.c. Actualmente terenul are categoria de folosinta teren arabil in extravilan cu luciului de apa existent, nu este un teren valoros pentru culturi , calitatea acestuia nefiind multumitoare.

1.d. Propunerile documentatiei de urbanism de creare a unei zone de agrement si pescuit si construirea unei pensiuni nu afecteaza mediul si nici sanatatea noilor utilizatori

1.e. Colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de catre o firma specializata, în baza unui contract si transportate la deponeul municipiului Arad. Se va amenaja luciul de apa existent creindu-se astfel o zona pentru pescuit si agrement

2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la:

2.a. Propunerile promovate prin documentatia de fata nu produc efecte ireversibile. Terenul neproductiv si neamenajat dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv, se creeaza o zona de agrement in care spatiile verzi ocupa un loc important .

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul.

2.e. Nu exista riscuri pentru sanatatea umana.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. – Nu sunt zone naturale speciale si nici patrimoniu natural care sa fie afectat.

2.f.ii – Nu e cazul. Nu se depasesc standardele si valorile limita de calitate a mediului, functiunea de baza fiind zona de agrement, nu este poluanta.

2.f.iii - Nu e cazul.

2.g. Nu e cazul.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Se va amenaja intersectia drumului de exploatare De 471 cu DN 7. si se va reabilita drumul de exploatare De 471.

Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de modernizare a circulatiei.

### 4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, realizarea de spatii verzi si zone construite, precum si amenajarea luciului de apa existent.

Întocmit,

Arhitectura : Arh. BUS ZOLTAN  
Urbanism: Arh. Maran Radu







# **S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.**

**Proiectare construcții civile și industriale**

Arad, Bd. Decebal nr 12. tel/ fax 0257 – 280720; 0745 – 656493

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **1. INTRODUCERE.**

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL

**„CONSTRUIRE PENSIUNE SI AMENAJARE LUCIU DE APA EXISTENT PENTRU  
PESCUIT SI AGREMENT, INCLUSIV CONSTRUCTII ANEXE ”**

loc. Arad – extravilan

Beneficiar: FILIP MARIANA

Loc. Arad, str. Iosif Lengyel nr. 17, ap. 1

Proiectant general: S.C. Proiect Linia B S.R.L.

Loc. Arad, b-dul Decebal nr 12

Arhitectura: Arh. Bus Zoltan

Urbanism : Arh. Maran Radu

Colaboratori:

S.C. Rebo Consult Romania S.R.L.

S.C. Atelier A. S.R.L.

Ing. Sebin Etelka



Data elaborării: decembrie 2008

### **2. DISPOZITII GENERALE**

#### **2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul zonei studiate.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. al mun Arad. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism (Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu) pentru parti componente ale localitatii se schimba conceptia generala care sta la baza Planului urbanistic general aprobat, este necesara modificarea Planului urbanistic general conform legii.

Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificari ale Planului urbanistic general si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala sau prin refacerea in totalitate a acestei documentatii.

## **2.2. Baza legala**

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principal Legea nr. 50/1991 , privind autorizarea constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (republicata); H.G.R. nr. 433/1999 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism; Ordinul M.L.P.A.T privind formularele, procedura de autorizare si continutul documentatiilor; Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului urbanistic zonal – indicativ G.M-010-2000; Legea nr. 350/2001 pentru amenajarea teritoriului si urbanismul; H.G nr. 10761/2004 Evaluare de mediu. Dupa aprobarea HCLM a prezentei documentatii, prevederile din P.U.Z-ul elaborat anterior precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, se anuleaza.

## **2.3. Domeniu de aplicare**

Planul urbanistic zonal impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe orice categorie de terenuri, zona studiata se afla in extravilanul localitatii Arad, avand destinatia de teren arabil.

2.3.1. Dupa aprobare, zona figurata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal va fi marcata pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 77/1996.

2.3.2. Zonificarea functionala a zonei a fost evidentiata in plansa de „Reglementari” a Planului urbanistic zonal. Zonificarea se stabileste in functie de categoriile de activitati pe care le cuprinde localitatea si de ponderea acestora in teritoriu, in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul general de urbanism. Pe baza acestei zonificari se stabilesc conditiile de amplasare si conformare a constructiilor, ce se vor respecta in cadrul fiecarei zone functionale in concordanta cu prevederile din Planul urbanistic general si Regulamentul aferent.

### **2.3.3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre distanta constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.

2.3.4. Suprafata studiata nu a fost impartita in zone si subzone, iar incinta cu propuneri, dupa aprobarea prezentului PUZ, devenind un trup izolat cu functiunea dominanta de amenajare zona de agrement.

## **3. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITATII**

### **3.1. Prescriptii si recomandari generale**

Activitatea de construire in zona ce face obiectul P.U.Z. urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor categorii:

- construire pe teren liber: pensiune si constructii anexe
- amenajarea luciului de apa existent pentru pescuit si agrement
- amenajari de spatii verzi
- cai de comunicatie
- echipare edilitara

Autorizarea acestor categorii de constructii si amenajari sa se supuna procedurilor P.U.Z. si regulamentului aferent P.U.Z.

In cazul in care Planul urbanistic zonal si regulamentul aferent nu ofera date suficiente pentru eliberarea autorizatiei de construire si a certificatului de urbanism, a unuia sau mai

multor obiective prevazute, Primaria orasului are obligatia elaborarii unui Plan urbanistic de detaliu pentru zona respectiva.

Nu e cazul pentru documentatia de fata.

\* Prevederi regulamentare anterioare:

- intreaga zona luata in studiu se afla in extravilan

### **3.2. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei

#### **3.2.1. Natura ocuparii terenurilor**

Art. 1. Tipul admis de ocupare si utilizare a terenului

*Alin. 1. Profilul functional admis*

\* constructii de agrement, turism si prestari servicii

\* constructii pentru stationari auto

*Alin. 2. Profilul functional admis cu conditionari*

\* functiuni de locuire cu alta destinatie – cu conditia ca ele sa fie destinate personalului a carui prezenta este necesara pentru asigurarea conducerii activitatii si a pazei constructiilor

Art. 2. Tipul interzis de utilizare si ocupare a terenului

\* constructii industriale si instalatii

\* constructii de locuinte altele decat cele prevazute la art. 1

\* constructie in interiorul perimetrelor de protectie ale forajelor de apa potabila, depozite de deseuri

Art. 3. Protectia fata de poluare si alte riscuri

\* pentru construirea cladirilor si a instalatiilor in zona studiata se vor lua masuri pentru evitarea poluarii mediului si de diminuare a altor riscuri

#### **3.2.2. Conditii de ocupare a terenurilor**

Art. 4. Caracteristicile terenurilor

Pentru a fi construit un teren trebuie sa fie accesibil dintr-un drum public avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate si apararea contra incendiilor si protectiei civile

Art. 5. Amplasarea constructiilor in raport cu caile de circulatie

*Alin. 1. Constructiile trebuie sa fie amplaste:*

\* la aliniamentul constructiilor existente, in situatia in care nu este indicat un alt aliniament in partea grafica prezentata

\* in retragere fata de aliniamentul constructiilor existente

\* la aliniamentul indicat in documentul grafic; plansa 03A

*Alin. 2. Distanța minima de amplasare a oricarei constructii fata de DN7 Arad-Nadlac este de 480 m*

*Alin. 3. Distanța minima de amplasare fata de caile de circulatie incluse in trama stardala majora este de: drum colector profil transversal conform profilelor transversale stabilite pentru circulatii, unde fata de limitele de proprietate este prevazuta implantarea constructiilor la 2,80 m latura vestica.*

Art. 6. Amplasarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelei

*Alin. 1. Distanța minima de la constructie pana la cel mai apropiat punct al limitei separatoare este de 1,00 m pana la marginea adiacenta*

Art. 7. Amplasarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeași parcela

*Alin. 2. Constructiile pot fi:*

\* continue (cuplate) cu conditia ca frontul de strada sa nu depaseasca 110 m lungime

\* discontinue, cu conditia ca in toate punctele fiecărei fatade distanta dintre fatadele cladirilor sa fie cel puțin egala cu:

- inaltimea fatadei celei mai inalte, respectand un minim de 6 m daca fatada mai puțin inalta are goluri principale

- inaltimea fatadei mai joase respectand un minim de 6 m daca fatada mai joasa nu are goluri principale, iar fatada mai inalta are goluri

**Art. 8. Inaltimea constructiilor**

Inaltimea maxima a constructiei propuse cu destinatia de pensiune cu regim de inaltime D+P+E+M - este stabilita la H max la cornisa 12,00 m, H max. la coama 17,00 m, local se poate depasi in situatii deosebite impuse de necesitati tehnologice (motor ascensor, climatizare, hidrofor, etc) H = 19,00 m

Pentru constructiile anexe in regim de inaltime P, inaltimea maxima va fi de H = 3,50 m

**Art. 9. Procentul de ocupare a terenului POT max. admis 20,00%; spatii verzi amenajate minim 21,00 %; platforme betonate, parcaje 15,00%, luciu de apa 44%**

**Art. 10. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = 1,00**

**3.2.3. Organizarea circulatiei**

**Art. 11. Circulatii, accese, stationari**

*Alin. 1.* Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare se va face pentru a reduce la minim eventualele decalaje intre drumurile publice si carosabilele de incinta, dupa caz in etapele de investitie, pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde

*Alin. 2.* Orice constructie trebuie sa fie accesibila printr-un drum public sau privat avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apararea contra incendiilor si protectiei civile. Accesul la incinte – parcele - va fi rezolvat intr-o maniera care sa permita vehiculelor sa intre si sa iasa fara manevre multiple, conform P.U.Z. cap. 3.4

*Alin. 3.* Rampele de acces auto nu trebuie sa aduca modificari ale trotuarelor

*Alin. 4.* Stationarea vehiculelor corespunzatoare constructiilor trebuie sa fie asigurata in afara spatiilor publice

*Alin. 5.* Este interzisa transformarea spatiilor verzi de aliniament in spatii pentru garaje sau parcaje

*Alin. 6.* Suprafetele de stationare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 si a normativelor in vigoare, separat pentru personal, clienti, autovehicule transport

*Alin. 7.* Se vor respecta prevederile NP 51/2001 privind accesibilitatea persoanelor cu handicap

**3.2.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban**

**Art. 12. Aspectul exterior al cladirilor, spatii publice si spatii plantate**

*Alin. 1.* Aspectul exterior al cladirilor

Autorizatia de construire poate fi refuzata daca o constructie prin situare, arhitectura, dimensiuni si aspect exterior este in masura sa aduca prejudicii caracterului si intereselor vecinatatilor, siturilor, peisajelor naturale sau urbane:

\* Fatadele laterale si posterioarele cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu acestea

\* Sunt interzise imitatiile stilistice, „folclorizarea” arhitecturala

\* Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip industrial. Este interzisa utilizarea lor improprie

\* Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparent in exteriorul cladirii sau pe imprejmui

\* Imprejmuirile vor trebui sa participe la ameliorarea aspectului exterior, atat prin alegerea materialelor si esentelor vegetale, cat si prin calitatea executiei

\* Mobilierul urban, reclamele, semnalele, se vor executa din materiale adecvate folosintei propuse si in concordanta stilistica cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplaseaza

\* Volumul si pozitia acestora nu va sanjeni traficul auto sau pietonal

*Alin. 2.* Spatii publice si spatii plantate



- \* Amenajarea spatiilor publice, realizarea constructiilor si a mobilierului urban se va amenaja numai pe baza de documentatii de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire, eliberate conform legii 50/1991 republicata
- \* Arborii existenti vor fi pastrati la maxim. Constructiile trebuie sa fie amplasate in asa fel incat sa respecte plantatiile existente
- \* Orice proiect de construire atrage dupa sine obligatia de a trata terenul neconstruit si neamenajat cu spatii verzi amenajate. Se va trata ca spatiu verde cel putin 25% din suprafata totala a terenului.
- \* Se vor amenaja plantatii de protectie, in special de-a lungul cailor publice, acestea fiind dimensionate in functie de vantul dominant, de vecinatati, de caracterul zonei inconjuratoare.

### 3.2.5. Protectia lucrarilor edilitare si servitutile impuse de catre acestea vecinatatilor

#### Art. 13. Echiparea cu retele tehnico-edilitare

Lucrarile de echipare cu retele tehnico-edilitare in zonele cu conditionare a constructiilor se vor face cu avizul organului ce impune restrictia in zona

Nu se vor pune in functiune cladiri sau capacitati productive ce nu au asigurate toate utilitatile impuse de normele si normativele in vigoare

### A. Alimentarea cu apa si canalizarea

#### A.1. Alimentarea cu apa

Zona nu dispune de retele de alimentare cu apa in sistem centralizat.

Alimentarea cu apă a obiectivului propus se va face din putul forat existent pe amplasament.

#### A. 2. Canalizare ape uzate si evacuare ape pluviale

In zona nu exista retea canalizare menajera si pluviala.

##### a) Ape uzate

Apele reziduale menajere se vor dirija prin conductele exterioare de canalizare menajeră spre un rezervor vidanjabil de 50 mc care va fi vidanjat de catre societati autorizate . Bazinul va fi betonat si hidroizolat. Se vor asigura pantele minime impuse de normativul I 9 pentru conductele de scurgere menajere. Conductele de canalizare menajeră din incintă vor fi de PP, Dn 110 mm , pentru scurgeri, cu mufă și garnitură de etanșeizare din cauciuc. Conductele se vor monta îngropat în pământ pe un pat de nisip de 10 cm, la o adâncime față de cota terenului de 80 cm minim. Panta minimă de montaj pentru conductele de scurgere menajeră având Dn 110 mm este de 2 % .

Apele menajere provenite de la camera de preparare a hranei in pensiune inainte de stocare in bazinul vidanjabil vor fi trecute printr-un separator de grasimi

##### b) Ape pluviale

- Apele pluviale care cad pe acoperisurile cladirilor, fiind ape „conventional curate”, fara preepurare, se vor colecta in rezervorul de ape pluviale.
- Apele pluviale care cad pe platforma betonata vor fi colectate prin rigole carosabile si dirijate prin separatorul de produse petroliere spre rezervorul de ape pluviale.

Apa colectata in rezervorul de ape pluviale va fi utilizata pentru intretinerea spatiilor verzi, iar surplusul de ape se vor deversa in canalul de desecare identificat in reseaua proprie, conform contractului nr. 87 / 01.09.2008 pct. IV art. 4.1 alin. a.

- Apele care cad pe spatiile verzi se vor infiltra in pamant.

### B. Retele electrice si de telecomunicatie

#### B.1. Alimentarea cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrică a amplasamentului studiat se propune racordarea de la retelele electrice existente pe amplasament printr-un racord electric subteran. Iluminatul public se va realiza prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării amplasamentului.



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

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

## **B.2. Telefonie**

Pentru asigurarea posibilităților de telefonie se propune contactarea unui furnizor de telefonie mobilă și internet

## **C. Retele alimentare cu gaze naturale**

În zona nu există rețele de alimentare cu gaze naturale.

Pensiunea propusă va fi dotată cu o centrală termică pe combustibil solid care va asigura încălzirea și necesarul de apă caldă. Echipamentul tehnologic pentru bucatărie va fi electric.

# **4. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICĂ – ZONIFICARE**

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

Nu s-au întocmit studii de fundamentare nici anterior, nici concomitent cu elaborarea prezentului PUZ, care să aprofundeze funcțiunile și reglementările urbanistice ale zonei studiate.

## **4.2. Prevederi ale PUG**

Zona studiată se află în extravilan, în teritoriul administrativ al municipiului Arad, cu destinația de teren agricol în extravilan având mai multe trupuri izolate în vecinătate. Nu există prevederi ale PUG pentru zona studiată

## **4.3. Valorificarea cadrului natural**

Nu există pe amplasament și în zona elemente de cadru natural valorificabil.

## **4.4. Modernizarea circulației**

Propunerea de rezolvare a accesibilității terenurilor din zona studiată prin documentația de față presupune reabilitarea drumului de exploatare De 471 de pe care se face accesul în incintă cu propuneri.

## **4.5. Zonificare funcțională - Reglementări**

Deoarece propunerea formează un întreg ansamblu urbanistic omogen ca imagine, compoziție și volumetrie, cu caracteristicile stabilite prin regulamentul local de urbanism nu se propun zonificări funcționale

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de agrement
- asigurarea accesului în zona studiată de pe drumul de exploatare De 471
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- regim de înălțime propus maxim D+P+E+ M pentru pensiune
- asigurarea alimentării cu apă și a canalizării menajere și pluviale pentru viitoarea dezvoltare;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare în zona studiată.

Incinta cu propuneri este delimitata de De 471 pe latura vistica si terenuri arabile in extravilan proprietate privata pe celelalte laturi.

**Suprafata zonei studiate = 140.109,00 mp**

	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>
POT max	0,00%	1,71%
CUT max	0,00	0,07

<b>Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate</b>				
	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Constructii</b>	0,00	0,00	2395,00	1,71
<b>Cai de circulatie pietonala de incinta</b>	0,00	0,00	856,92	0.61
<b>Cai de circulatie carosabila si parcare de incinta</b>	0,00	0,00	3404,29	2,43
<b>Cai de circulatie carosabila de interes public</b>	0,00	0,00	2871,68	2,05
<b>Drum de pamant</b>	2871,68	2,05	0,00	0,00
<b>Zone verzi amenajate</b>	0,00	0,00	10202,91	7,28
<b>Zone verzi neamenajate</b>	3841,09	2,74	3545,00	2,53
<b>Teren arabil in extravilan</b>	111871,03	79,84	95208,00	67,95
<b>Luciu de apa</b>	17790,54	12,70	17790,54	12,70
<b>Canale</b>	0,00	0,00	1037,00	1,03
<b>Tehnico - edilitare</b>	0,00	0,00	100,00	0,07
<b>Total</b>	140109,00	100,00	140109,00	100,00

**Suprafata incinta = 29.340, 00 mp**

	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>
POTmax =	0%	20,00%
CUT max =	0	1,00

<b>Bilant teritorial de incinta</b>				
	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>Constructii</b>	0,00	0,00	2395,00	8,16
<b>Cai de circulatie carosabila</b>	0,00	0,00	1603,62	5,47
<b>Cai de circulatie pietonala</b>	0,00	0,00	856,92	2,92
<b>Parcari</b>	0,00	0,00	1800,67	6,14
<b>Zone verzi amenajate</b>	0,00	0,00	9900,82	33,74
<b>Luciu de apa</b>	12682,97	43,23	12682,97	43,23
<b>Teren arabil in extravilan</b>	16657,03	56,77	0,00	0,00
<b>Tehnico - edilitare</b>	0,00	0,00	100,00	0,34
<b>Total</b>	29340,00	100,00	29340,00	100,00

## **5. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **5.1. L. Locuirea**

Subzone – locuinte de serviciu P+E+M;

Li

## **5.2. I.S. Instalatii si servicii**

Subzone – constructii administrative, bancare	ISb
- constructii comerciale	ISc
- constructii de cult	IScu
- constructii de invatamant	ISi
- constructii de cultura	IScl
- constructii de sanatate	ISs
- constructii asistenta sociala	ISas
- alte categorii de institutii publice sau servicii	ISp

## **5.3. I.D. Unitati de productie si depozitare**

Subzone – industrie nepoluanta, anexe	IDn
- depozitare	IDd
- servicii, prstari, etc	IDs

## **5.4. C. Cai de comunicatie**

Subzone – cai de comunicatie rutiere DN	Crn
- cai de comunicatiedrum cat. II; III	Crd

## **5.5. S.P. Spatii plante, agrement, sport**

Subzone – parcuri	SPp
- sport	SPr
- perdele protectie	SPpp
- agrement	SPa
- agrement nautic	SPan

## **5.6. T.E. Echipari edilitare**

Tipuri – apa	TEa
- canal menajer	TEm
- canal pluvial	TEp
- electric	TEe
- gaze	TEg
- telefonie	TEt
- apa incendiu	TEai
- statie pompare	TEsp
- zone pentru gospodarie comunală	GC

# **6. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## **6.1. Generalitati**

Funcțiunea principală în zona este de teren agricol în extensivă.  
Toate autorizațiile de construire se vor elibera de către Primăria Municipiului Arad.

# **7. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM – UTR-uri**

## **7.1. Prescriptii generale**

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (RLU) aferente PUZ se propune împărțirea teritoriului în zone și subzone, ale căror limite recent materializate după următoarele criterii: funcțiunea dominantă; axele străzilor (alei pietonale) ce le delimitează sau le leagă

În prezentul PUZ s-a prevăzut 1 zonă funcțională. Pentru această zonă s-au întocmit fișe cu prescripții și recomandări cu privire la regimul de amenajare instituit. Aceste prescripții completează, detailează și localizează prevederile generale pentru zonele cu caracteristici similare. Sunt formulate și aplicate prescripții identice (conf. Ghid GM010-2000 pag.25 alin. Ultim)

Total limita zona studiată	113.578,50 mp
Total zona aferentă investiție	7.124,00 mp

## 7.2. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In cadrul zonei studiate Z1 sunt prevazuti urmatoarii indici:

POT existent = 0% ; CUT existent = 0, 00

POT si CUT propus se vor stabili prin PUZ .

Suprafata zonei studiate = 140.109,00 mp

	Existent	Propus
POT max	0,00%	1,71%
CUT max	0,00	0,07

<b>Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate</b>				
	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Constructii	0,00	0,00	2395,00	1,71
Cai de circulatie pietonala de incinta	0,00	0,00	856,92	0.61
Cai de circulatie carosabila si parcare de incinta	0,00	0,00	3404,29	2,43
Cai de circulatie carosabila de interes public	0,00	0,00	2871,68	2,05
Drum de pamant	2871,68	2,05	0,00	0,00
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	10202,91	7,28
Zone verzi neamenajate	3841,09	2,74	3545,00	2,53
Teren arabil in extravilan	111871,03	79,84	95208,00	67,95
Luciu de apa	17790,54	12,70	17790,54	12,70
Canale	0,00	0,00	1037,00	1,03
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,07
Total	140109,00	100,00	140109,00	100,00

Suprafata incinta = 29.340, 00 mp

	Existent	Propus
POTmax =	0%	20,00%
CUT max =	0	1,00

<b>Bilant teritorial de incinta</b>				
	<b>existent</b>		<b>propus</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Constructii	0,00	0,00	2395,00	8,16
Cai de circulatie carosabila	0,00	0,00	1603,62	5,47
Cai de circulatie pietonala	0,00	0,00	856,92	2,92
Parcari	0,00	0,00	1800,67	6,14
Zone verzi amenajate	0,00	0,00	9900,82	33,74
Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	0,00	0,00
Tehnico - edilitare	0,00	0,00	100,00	0,34
Total	29340,00	100,00	29340,00	100,00

## 8. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

Nu exista unitati si subunitati teritoriale, terenul studiat se afla in extravilan, in teritoriul administrativ al municipiului Arad, cu destinatia de teren agricol.

### **8.1. Zona Z1**

**\* Date de recunoastere:**

- suprafata totala 29340,00 mp

**\* Functiunii principale.**

- procentul de ocupare a terenului POT max = 20%
- coeficientul de utilizare a terenului CUT max = 1,00
- functiunea dominanta: zona de agrement

**\* Delimitare:**

- la N, teren agricol cu luciu de apa neamenajat
- la V, De 471
- la S, teren agricol proprietate privata
- la E, teren agricol proprietate privata

**\* Regimul juridic propus al terenului:**

- domeniul privat al persoanelor fizice si juridice

**\* Recomandari**

- Respectarea functiunilor propuse
- Asigurarea cu toate utilitatile necesare functionarii
- Imagine arhitecturala omogena, specifica functiunilor din zona,
- Asigurarea parcajelor si carosabilelor in incinta

**\* Regimul de aliniere:**

- aliniament propus cu retragere de min. 2 m de la limita de proprietate

**\* Regim de inaltime max propus: D+P+E+M**

**\* Accese pe parcela:**

- de pe De 471 care deserveste zona

**\* Materiale de constructii:**

- structura de rezistenta: la alegerea proiectantului, in concordanta cu necesitatile functionale sau tehnologice si structura speciala a terenului.
- finisaje: conforme alegerii beneficiarului si proiectantului

**\* Restrictii:**

- schimbarea functiunii propuse
- constructii in zona de protectie
- amplasarea de unitati ce pot polua aerul, apa, solul, genereaza zgomote, trepidatii sau reactivarea cu materiale din sol
- folosirea drumului ca stationare pentru masinile de aprovizionare
- amplasarea de unitati poluante

**\* Plantatii**

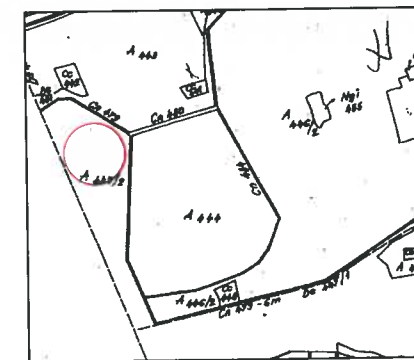
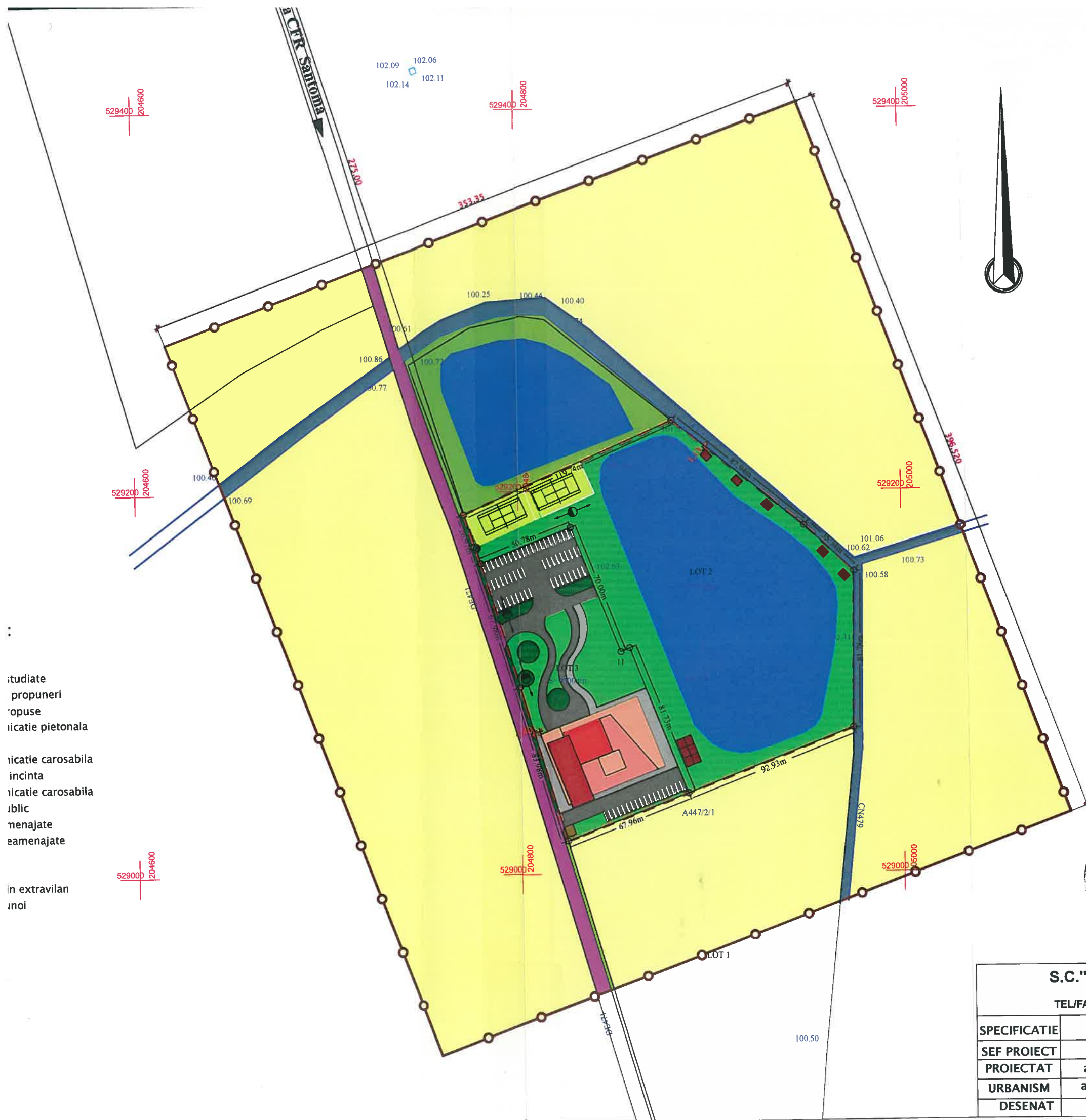
- Zona verde de aliniament si protectie
- gazon

Întocmit,

arh. Maran Radu







Bilant teritorial de incinta

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	2395,00	8,16
-Cai de circulatie carosabila	-	-	1603,62	5,47
-Cai de circulatie pietonala	-	-	856,92	2,92
-Parcari	-	-	1800,67	6,14
-Zone verzi amenajate	-	-	9900,82	33,74
-Luciu de apa	12682,97	43,23	12682,97	43,23
-Teren arabil in extravilan	16657,03	56,77	-	-
-Tehnico-edilitare	-	-	100,00	0,34
TOTAL	29340,00	100,00	29340,00	100,00

Bilant teritorial in perimetrul zonei studiate

Destinatie teren	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
-Constructii	-	-	2395,00	1,71
-Cai de circulatie pietonala de incinta	-	-	856,92	0,61
-Cai de circulatie carosabila si parcari de incinta	-	-	3404,29	2,43
-Cai de circulatie carosabila de interes public	-	-	2871,68	2,05
-Drum de pamant	2871,68	2,05	-	-
-Zone verzi amenajate	-	-	10202,91	7,28
-Zone verzi neamenajate	3841,09	2,74	3545,00	2,53
-Teren arabil in extravilan	111871,03	79,84	95208,00	67,95
-Luciu de apa	17790,54	12,70	17790,54	12,70
-Canale	3734,66	2,67	3734,66	2,67
-Tehnico-edilitare	0,00	0,00	100,00	0,07
TOTAL	140109,00	100	140109,00	100

studiate  
proponeri  
ropuse  
icatie pietonala  
icatie carosabila  
incinta  
icatie carosabila  
blic  
menajate  
eamenajate




in extravilan  
noi



ORDINUL DE PROIECTARE  
DIN ROMANIA  
0598  
Eva  
BUS



ROMANIA  
0599  
Zoltan Andrei  
BUS

S.C."PROIECT LINIA B" S.R.L. J02 / 430 / 1994 TEL/FAX: 0257-280720 ; Mobil: 0745-656493			Beneficiar Filip Mariana Arad, str. Ionel Lengyel, nr. 17	Proiect nr. 82/20
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	FAZA P.U.Z
SEF PROIECT	c.arh. Bus Eva		Data: 10.12.2008	Plansa 03
PROIECTAT	arh. Bus Zoltan			
URBANISM	arh. Maran Radu			
DESENAT	Florina Onica		Reglementari urbanistice	

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect  
Nr. 147/3.05.2011

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Lilioara Stepanescu

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
Din \_\_\_\_\_

**Privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona –“*Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA*”, in extravilanul municipiului Arad, beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr.82/2008, elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran .**

Consiliul Local al municipiului Arad,  
Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.15803 din 28.04.2011 ;  
-raportul nr.15803 din 28.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent pentru „*Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA*”, in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. nr. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, beneficiar Filip Mariana, proiect nr. 82/2008 elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran,  
-raportul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;  
-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată cu modificările si completările ulterioare , precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Zona indicativ G.M. 0010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin. (5) lit.”c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicata cu modificările si completările ulterioare, adoptă prezenta :

## **H O T Ă R Ă R E**

Art.1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.13 din 14.04.2011 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, conform anexei 1, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă si R.L.U. aferent –, „*Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA*“, amplasat in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. nr.318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr.82/2008, elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran, conform anexelor 2-3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data aprobarii de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, Filip Mariana și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

Serviciul Construcții și Urbanism  
BalazsCarmen/BalazsCarmen

COD : PMA-S1-01

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent „Construire **PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, amplasat in extravilanul municipiului Arad, in scris in C.F. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847; beneficiar *Filip Mariana*, proiect nr.82/2008 elaborat de SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran,

Având în vedere că *au fost indeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.240/24.02.2009*, în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U.aferent „Construire **PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, in extravilanul municipiului Arad, beneficiar *Filip Mariana* .

P R I M A R

Ing. Gheorghe Falcă

## R A P O R T

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire **PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, beneficiar *Filip Mariana*, în extravilanul municipiului Arad

Având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

Având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 15803/09.03.2011 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona „**Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, în extravilanul municipiului Arad

Având în vedere prevederile *Certificatul de Urbanism nr. 240/24.02.2011*;

Propunem comisiilor din cadrul Consiliului Local al Municipiului Arad analizarea și avizarea din punct de vedere urbanistic a documentației Plan Urbanistic de Zona „**Construire PENSIUNE D+P+IE+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, în extravilanul municipiului Arad ;

Planul Urbanistic Zonal este elaborat de proiectantul SC Proiect Linia B SRL, arhitect R.U.R. Radu Maran, proiect nr.82/2008 la cererea beneficiarului Filip Mariana.

Terenul detaliat în cadrul PUZ însumează o suprafață de 20340mp+9000mp=29.340mp, proprietatea d-nei *Filip Mariana*, înscris în CF nr. 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, este arabil, situat în extravilanul municipiului Arad, conform extrasului de CF anexat documentației.

Din punct de vedere urbanistic terenul în studiu este delimitat astfel:

- La N terenul agricol în extravilan, proprietate privată
- La S terenul agricol în extravilan, proprietate privată
- La E terenul agricol în extravilan, proprietate privată
- La V – De 471

Proiectul propune realizarea în extravilanul municipiului Arad, (în partea de vest ), la aprox. 250m fata de DN7, pe partea stanga a sensului de mers Arad-Nadlac, a unei pensiuni D+P+IE+M si amenajarea luciului de apa existent pt pescuit si agrement inclusiv, constructii anexe.

Existenta luciului de apa pe terenul studiat face ca acest teren sa fie un teren agricol neproductiv si neamenajat.Prin urmare, realizarea unei zone de agrement si pescuit si construirea unei pensiuni turistice ar fi oportuna, data fiind si vecinatatea cu Hanul de la Rasceuce.

Apropierea amplasamentului de municipiul Arad, face ca realizarea obiectivului propus sa fie oportuna., intrucat se vor realiza zone verzi amenajate, parcuri, spatii de cazare, zone de agrement si pescuit .Un alt factor care favorizeaza realizarea acestui obiectiv este apropierea de DN7, aprox.250m, precum si apropierea de municipiul Arad.

Terenul studiat are acces direct de pe De 471 care face legatura între DN7 si gara localitatii Santoma.

Toate utilitatile se vor racorda la retelele magistrale din vecinatate.

Prin analiza facuta mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizarii investitiei din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de catre beneficiar intrunind conditiile necesare unei bune functionari.

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- Realizarea unei zone de agrement
- Asigurarea accesului in zona studiata de pe De 471
- Rezervarea suprafetelor de teren necesare spatiilor verzi
- Realizarea unei pensiuni D+P1E+M
- Asigurarea alimentarii cu apa si a canalizarii menajere si pluviale pt viitoarea investitie

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

$POT_{propus}=20\%$ ,  $CUT_{propus}=1$

$Regim\ de\ inaltime = D+P1E+M$

$S_{teren}=29340mp$

$S_c=2395mp$

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Agentia Regionala pt Protectia Mediului Timisoara NR. 456/16.11.2010
2. Autoritatea Nationala Sanitara Veterinara nr.6315/5580/17.05.2010
3. Aviz SC COMPANIA DE APA
4. Administratia Nationala Apele Romane
5. Aviz ENEL DISTRIBUTIE
6. ROMATSA
7. Aviz E-ON GAZ
8. Acord Inspectoratul General pentru situații de urgență –PSI
9. Acord Inspectoratul General pentru situații de urgență –PC
10. Aviz DSP
11. Aviz COMPANIA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI SI NATIONALE
12. Comisia Tehnica din 14.04.2011

Fata de cele de mai sus propunem:

#### P R O P U N E M :

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire PENSIUNE D+P+1E+M si AMENAJARE LUCIU DE APA**”, beneficiar Filip Mariana, in extravilanul municipiului Arad, înscris in CF 318787, nr. Cad 11846; CF.nr. 318788, Cad. 11847, care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef

Sef Serviciu,

Arh.Radu Dragan

ing.Szasz Mirela

Bc/2ex/bc