



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 334  
din 18 septembrie 2017

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)  
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):

**“Zonă locuințe individuale” municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12**  
beneficiari: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 46157 din 12.07.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 46007 din 11.07.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 46012 din 11.07.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 16 din 11.07.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (19 prezenți din totalul de 22),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **“Zonă locuințe individuale” municipiul Arad, strada**

**Agricultorilor, nr. 10-12**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria,
2. Elaborator: BIA arh. Palea Alina, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Daniel G. Belea, proiect nr. 163/2013-2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.200 mp, identificată prin:

CF nr. 311046 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana;

CF nr. 311047 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria.

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

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru suprafața identificată prin CF nr. 311046 – Arad și CF nr. 311047 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:  
- P+2E, H max = 12,00 m,
5. Zonă verde min./lot 20%.

**Art. 3.** Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

**Art.5.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Bogdan-Vlad BOCA

Contrasemnează pentru legalitate  
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD  
Lilioara STEPANESCU

Nr.238/13.07.2017  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)  
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):

**“Zonă locuințe individuale” municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12**  
beneficiari: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 46157 din 12.07.2017,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 46007 din 11.07.2017, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 46012 din 11.07.2017 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 16 din 11.07.2017,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

## H O T Ă R Ă Ș T E

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **“Zonă locuințe individuale” municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria,
2. Elaborator: BIA arh. Palea Alina, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Daniel G. Belea, proiect nr. 163/2013-2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.200 mp, identificată prin:

CF nr. 311046 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana;  
CF nr. 311047 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria.

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

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru suprafața identificată prin CF nr. 311046 – Arad și CF nr. 311047 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - P+2E, H max = 12,00 m,
5. Zonă verde min./lot 20%.

**Art.3.** Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după realizarea prin grija și pe cheltuiala beneficiarilor a lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară și a căilor de circulație, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în vigoare.

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

**Art.5.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

**EXPUNERE DE MOTIVE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

**“Zonă locuințe individuale” municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12**

1. Beneficiari: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria,
2. Elaborator: BIA arh. Palea Alina, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Daniel G. Belea, proiect nr. 163/2013-2016;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.200 mp, identificată prin:

CF nr. 311046 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana;

CF nr. 311047 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.45089/06.07.2017 depusă de Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria;
- raportul de specialitate nr. 46012/A2/11.07.2017 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.46007/A2/11.07.2017, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.16/11.07.2017 al Arhitectului –Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 2530 din 16 decembrie 2016, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

**Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru suprafața identificată prin CF nr. 311046 – Arad și CF nr. 311047 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:
  - P+2E, H max = 12,00 m,
5. Zonă verde min/lot 20%.

**P R I M A R**  
**Ing. Gheorghe Falcă**

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.**  
**“Zonă locuinţe individuale” municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12**

- beneficiari: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria
- elaborator: BIA arh. Palea Alina, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Daniel G. Belea, proiect nr. 163/2013-2016;

**Încadrarea în localitate**

Zona luată în studiu este situată în extravilanul municipiului Arad, partea de est a zonei de locuit Gai, Strada Agricultorilor nr.10-12.

**Situaţia juridică a terenului**

Suprafaţa totală reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.200 mp, identificată prin:

CF nr. 311046 – Arad, în suprafaţă de 1.100 mp, având categoria de folosinţă: arabil în intravilan, proprietari Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana;

CF nr. 311047 – Arad, în suprafaţă de 1.100 mp, având categoria de folosinţă: arabil în intravilan, proprietari Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria;

**Situaţia existentă**

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafaţa identificată prin CF nr. 311046 – Arad şi CF nr. 311047 – Arad, are următoarele vecinătăţi:

- la sud, est şi nord: terenuri arabile;
- la vest: strada Agricultorilor.

**Descrierea soluţiei propuse**

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice si estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei suprafeţei identificate prin CF nr. 311046 – Arad şi CF nr. 311047 – Arad, din teren arabil în intravilan în zonă pentru locuinţe individuale (2 parcele).

**Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcţiunea principală: zonă pentru locuinţe individuale pentru suprafaţa identificată prin CF nr. 311046 – Arad şi CF nr. 311047 – Arad;
2. POT max/lot: 40%;
3. CUT max/lot: 1,20;
4. Regim maxim de înălţime al clădirilor:
  - P+2E, H max = 12,00 m,
5. Zonă verde min/lot 20%.

**Retrageri ale construcţiilor faţă de limitele de proprietate ale parcelei:**

- min 5,00 m faţă de limitele dinspre aliniamentul stradal,
- min 10,00 m faţă de spatele loturilor,
- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale, H/2 construcţia cea mai înaltă, dar nu mai puţin de 3,00 m.

**Circulaţia:** accesul carosabil şi pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Agricultorilor.

Parcărilor se vor amenaja obligatoriu pe loturi.

**Utilități:** racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Agricultorilor (energie electrică, apă-canal, gaz), se va face pe cheltuiala investitorilor. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatelor de urbanism nr. 2307 din 23 decembrie 2013 și nr.2398 din 28 noiembrie 2016, a Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

| Nr. crt. | Organisme centrale/teritoriale interesate              | Nr. și data aviz                             | Valabilitate aviz |
|----------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| 1        | S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad          | 185034/16.05.2017                            | 28.11.2017        |
| 2        | Delgaz Grid SA                                         | 351/30.05.2017                               | 30.05.2018        |
| 3        | Agenția pentru Protecția Mediului Arad                 | 4900/28.04.2014                              | -                 |
| 4        | Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad               | 207/04.03.2014                               | -                 |
| 5        | S.C. Compania de Apă Arad S.A.                         | 3606/10.03.2014                              | -                 |
| 6        | O.C.P.I. Arad                                          | PV recepție 732/2014<br>PV recepție 928/2014 | -<br>-            |
| 7        | TELEKOM ROMANIA COMMUNIC.                              | 171/05.05.2017                               | 05.05.2018        |
| 8        | AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ                  | 28463/935/30.12.2016                         | 30.12.2017        |
| 9        | P.M.ARAD – Comisia sistematizarea circulației          | 12195/T4/14.03.2014                          | -                 |
|          | I.S.U. – P.S.I.                                        | 822/17/SU-AR/16.05.2017                      | -                 |
| 10       | CONTRACT VÂNZARE-CUMPĂRARE, ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE | 1410/12.05.2017                              | -                 |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.07.2017, s-a emis Avizul tehnic nr. 16/11.07.2017.

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

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgan

Consilier  
ing. Laurențiu Florescu

VIZA JURIDICĂ

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă locuințe individuale**

Inițiatorii documentației– **Pantiruc Georgel și Liliana, Pușcaș Dumitru și Ilișca**

Amplasament – **municipiul Arad, str.Agriculatorilor nr.10-12**

Proiectant – **BIA Palea Alina**, Proiect nr.163/2013-2016

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 69363/2013, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **20.11-2013**.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru **20.11-2013**.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **30.11.2013** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr. 4526/16.07.2015, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 30.07 2015 .

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 30.07 2015 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 13.08.2015 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelor învecinate din str.Agricultorilor nr.8 și nr.14

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

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Baneș Ivan și d-na Baneș Viorica la data de 06.08.2015. Nu au fost obiecții.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

**Arhitect Șef,**  
arh. Radu Drăgan

**Consilier,**  
Angelica Giura

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria cu domiciliul în municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.6, bl. 6, ap.3, înregistrată cu nr. 45089 din 06 iulie 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ  
Nr. 16 Din 11.07.2016

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:

“Zonă locuințe individuale” municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12,

generat de imobilul cu suprafața de 2.200 mp, identificată prin:

CF nr. 311046 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana;

CF nr. 311047 – Arad, în suprafață de 1.100 mp, având categoria de folosință: arabil în intravilan, proprietari Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria

Inițiatori: Pantiruc Georgel, Pantiruc Liliana, Kakuja Ioan-Francisc, Kakuja Maria

Proiectant: BIA arh. Palea Alina

Specialist cu drept de semnătură RUR:, arh. Ioan Daniel G. Belea.

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona luată în studiu este situată în extravilanul municipiului Arad, partea de est a zonei de locuit Bujac, Strada Agricultorilor nr.10-12 și limitele cadastrale ale parcelelor învecinate la est, vest, nord și sud, față de incinta reglementată, suprafața totală a zonei studiate 13.063 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform PUG al municipiului Arad parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Suprafața identificată prin CF nr. 311046 – Arad și CF nr. 311047 – Arad, are următoarele vecinătăți:

-la sud, est și nord: terenuri arabile;

-la vest: strada Agricultorilor.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței suprafeței identificate prin CF nr. 311046 – Arad și CF nr. 311047 – Arad, din teren arabil în intravilan în zonă pentru locuințe individuale (2 parcele).

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă pentru locuințe individuale pentru suprafața identificată prin CF nr. 311046 – Arad și CF nr. 311047 – Arad;

2. POT max/lot: 40%;

3. CUT max/lot: 1,20;

4. Regim maxim de înălțime al clădirilor:

- P+2E, H max = 12,00 m,

## 5. Zonă verde min/lot 20%.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- min 5,00 m față de limitele dinspre aliniamentul stradal,
- min 10,00 m față de spatele loturilor,
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale, H/2 construcția cea mai înaltă, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Circulația: accesul carosabil și pietonal la parcela reglementată se va realiza din strada Agricultorilor.

Parcățile se vor amenaja obligatoriu pe loturi.

Utilități: racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Agricultorilor (energie electrică, apă-canal, gaz), se va face pe cheltuiala investitorilor. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.07.2017, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr.2398 din 28 noiembrie 2016 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef  
Arh. Radu Drăgan



**FOAIE DE CAPAT**

PROIECT NR . – **163/2013**

DATA- FEBRUARIE - 2016

FAZA: PUZ

**1. DENUMIRE PROIECT – P.U.Z. ZONA LOCUINTE  
INDIVIDUALE**

**2. CLIENT – PANTIRUC GEORGEL si PUSCAS DUMITRU**

**3. AMPLASAMENT – intravilav ARAD, nr. top 161.1569/1/3/27/5 si  
161.1569/1/3/27/6**

**4. EXTRAS CF – 311046 si 311047- ARAD**

**5. PROIECTANT GENERAL– PALEA ALINA- Birou Individual de Arhitectura**  
TIMISOARA, STR. Darwin, nr.2, bl.B6, ap.5  
arh. **Alina Palea**  
arh. **Belea Daniel**

**6. DATA PREDARII  
PROIECTULUI – MARTIE 2016**



## **BORDEROU**

### **A- PIESE SCRISE**

- FOAIE DE CAPAT pag.1
- LISTA DE SEMNATURI pag.2
- BORDEROU pag.3,4
- MEMORIU GENERAL URBANISM pag.5
  - 1. INTRODUCERE
    - 1.1 – Date de recunoastere a investitiei
    - 1.2 – Obiectul lucrarii
    - 1.3 – Surse de documentare
  - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
    - 2.1 – Evolutia zonei
    - 2.2 – Incadrarea in localitate
    - 2.3 – Elemente ale cadrului natural
    - 2.4 – Caracteristicile climatic
    - 2.5 – Circulatia rutiera si pietonala
    - 2.6 – Ocuparea terenurilor
    - 2.7 – Echiparea edilitara
    - 2.8 – Probleme de mediu
    - 2.9 – Obtiuni ale populatiei
  - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
    - 3.1 – Elemente de tema
    - 3.2 – Concluzii ale studiului de fundamentare
    - 3.3 – Prevederi ale PUG
    - 3.4 – Valorificarea cadrului natural
    - 3.5 – Modernizarea circulatiei
    - 3.6 - Zonificarea functional, reglementari, bilant territorial, indici urbanistici
    - 3.7 – Dezvoltarea echiparii edilitare
    - 3.8 – Protectia mediului
    - 3.9 – Obiective de utilitate publica
    - 3.10- Protectia impotriva incendiului
    - 3.11- Cadrul legal
  - 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



**B- PIESE DESENATE**

- A01 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1/5 000
- A02 –PLAN SITUATIE EXISTENTA sc. 1/500
- A03 – PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1/500
- A04 – PLAN REGLEMENTARI EDILITARE, ELECTRICE  
SI TELECOMUNICATII sc. 1/500
- A05 –CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1/500
- A06 – REGLEMENTARI RUTIERE sc. 1/500
- PLAN PARCELAR

Intocmit : arh. **Palea Alina**



## MEMORIU GENERAL URBANISM

### ■ 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**Denumirea Proiectului:** PUZ ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE  
LOC. ARAD

**Amplasament:** jud. ARAD, localitatea ARAD, str. Agricultorilor nr. 10,12  
CF. 311046 si 311047- Arad

**Beneficiar :** PANTIRUC GEORGEL si PUSCAS DUMITRU

**Proiectant General :** PALEA ALINA B.I.A.

**Faza de proiectare:** PUZ

**Proiect nr. :** 163/2013

**Data elaborarii :** octombrie 2013 – martie 2016

#### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentatie are ca obiect studierea unei zone situate in partea de est a localitatii Arad, in intravilanul acesteia, in vecinatatea strazi Agricultorilor. Terenurile arabile, in discutie, au forme regulate, dreptunghiulare si provin din aceeasi parcela ce a fost dezmembrata la un moment dat in mai multe loturi. La momentul realizarii acestor dezmembrari, pe loturile noi rezultate nu s-a elaborate un Plan zonal de urbanism care sa reglementeze aliniamentele din zona, regimul de inaltime si procentul de ocupare al terenului. In momentul actual acete terenuri sunt libere de constructii.

Lucrarea prezenta se exercita la comanda beneficiarilor , **PANTIRUC GEORGEL** si **PUSCAS DUMITRU**, proprietari fiecare in parte a unei parcele in suprafata de 1100mp, si are ca scop stabilirea unui regulament de urbanism pe terenurile in discutie in vederea construirii viitoare a unor locuinte individuale

Prin acest PUZ, in baza unei teme de proiectare pusa la dispozitie de catre beneficiar si in baza unor discutii, se doreste sa se solutioneze modul in care vor putea fi mobilitat terenurile, procente de ocupare a terenului si regim de inaltime.

Terenurile in discutie au o forma dreptunghiulara de 20x50m fiecare avand o suprafata totala de 2 200mp si sunt inscise in **CF. 311046 si 311047- Arad** respective



avand nr. top. **161.1569/1/3/27/5 si 161.1569/1/3/27/6**. Din punct de vedere juridic, terenul se afla in proprietatea privata a d-lui **PANTIRUC GEORGEL** si **PUSCAS DUMITRU** si al sotilor dansora.

Baza topografica scara 1:500 s-a obtinut de la beneficiar si este realizata prin masuratori efectuate pentru identificare avizate de oficiul Judetean de Cadastru.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Sursele Documentare sunt de trei tipuri:

- lucrari de urbanism si amenajarea teritoriului:

- P.U.G. Arad
- PUZ – Construire locuinta familial in regim de inaltime P+1E si garaj avizat prin HCL nr. 431 din 15.12.2009
- PUZ – Construire trei case familiale in regim de inaltime P+1E avizat prin HCL nr. 155 din 02.06.2010

- studii de fundamentare:

- ridicare topografica
- studio geotehnic

## ■ 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiata se afla in intravilanul nordic al orasului Arad, in vecinatatea strazi Agricultorilor. Terenul este incadrata in UTR nr. 54 conform PUG avizat, subzone unitati industriale si spatii de depozitare, subzone perdele de protectie, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Terenurile pana in prezent a avut destinatia de teren agricol. Prin realizare in zona a doua PUZ cu destinatia de locuire, se observa interesul de a se dezvolta in apropierea strazi Agricultorilor o zona rezidentiala. In apropiere existand utilitati publice (apa-canal, curent, gaz), precum si strazi asfaltate, lucru ce faciliteaza o dezvoltare urbana cu locuinte individuale.

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul luat in studiu este amplasat in intravilanul nordic al localitatii Arad, in apropierea strazi Agricultorului. Distanta de la amplasament la strada Agricultorului este de aproximativ 7,50m. Aceasta fasie de teren apartine domeniului public, sub administrarea Primariei Municipiului Arad.

Terenurile care fac obiectul prezentului PUZ, sunt situate in teritoriul administrativ al Primariei Municipiului Arad si sunt delimitata astfel :

- la **S** : teren atabil in intravilan nr. top: A 161.1569/1/3/27/4
- la **V** : strada Agricultorilor
- la **E** : teren atabil in intravilan nr. top: A 161.1569/1/3/27/4
- la **N** : teren atabil in intravilan nr. top: A 161.1569/1/3/27/7



Zona este lipsita de factori de poluare majori.

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

Terenul in discutie este liber de constructii in proportie de 100% si are functiunea de teren arabil in intravilan.

Caracteristicile reliefului sunt acelea de o suprafata relativ plana cu mici denivelari, cu stabilitate generala asigurata lucru ce permite realizarea unei dezvoltari coerente a carei stabilitate din punct de vedere al terenului nu va fi afectata..

Din punct de vedere *geomorfologic*, Municipiul Arad se situează în Câmpia piemontană a Aradului, parte a marii Câmpii a Tisei.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pancota, Caporal Alexa, Olari, Simand și Sanmartin până în valea Muresului între Paulis și Pecica.

Relieful este alcătuit din trei trepte:

- câmpie înaltă*: de peste 100 m, mai veche (din Pleistocen) și în general situată spre deal
- câmpie orizontală*: este netedă și prezintă acumulări de nisip
- câmpie joasă*: în care râurile au tendință de înmlăștinire.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munții Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mures și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lacoviști și sărături.

Din punct de vedere geologic, privind structurile geologice ale zonei, se găsesc depozitele cuaternare (depozite fluvio-lacustre: argile, nisipuri, pietrișuri) cu grosimi de cca 100 m, sub care se succed depozitele romanicene - până la cca 600 m adâncime - și cele daciene în facies lacustru și de mlaștină, care au favorizat formarea a numeroase straturi de lignit. Urmează formațiunile pontianului și sarmațianului, pentru ca de la 1740 m în jos să se extindă domeniul fundamentului cristalin.

**In asemenea situatii, stratificatia poate sa se schimbe pe distante uneori mici.**

Conform studiului geotehnic pe amplasamentul studiat avem urmatoarea stratificatie :

- 0,00 ~ -0,30m strat vegetal
- -0,30 ~ -1,20m praf nisipos, argilos, maroniu cenușiu, cu urme de pietris, plastic consistent
- -1,20 ~ -3,20m argila maronie bruna, plastic consistenta

Apa subterana freatica cantonata are regimul influentat de volumul precipitatiilor din zona si nu a fost gasita pana la adancimea investigatiei.



Fata de cele de mai sus se recomanda fundarea directa avand urmatoorii parametri optimi :

- Se propune o cota minima de fundare pentru cladiri este intre 1,20-3,20m adancime

- Adâncimea de înghet conform STAS 6054 -77 este 0.70 m.

- La data întocmirii proiectelor de executie pentru lucrări descrie mai sus se vor elabora studii geotehnice pe amplasament.

In conformitate cu prevederile Normativului P.100/06 și harta de zonare seismică a teritoriului, municipiului Lugoj se încadrează într-un amplasament cu  $a_g = 0.16g$  și perioada de colt  $T_c = 0,7$ .

Clasa de importanță a obiectului este III conform P.100/06. Categoria de importanță "C" constructii de importanță normală conform H.G. 261/1994 anexa nr.2 privind stabilirea categoriei de importanță a constructiilor.

**Sistemul de fundare** va fi format din fundatii directe. Definitivarea cotelor de fundare si dimensiunile fundatiilor, urmeaza sa fie stabilite si verificate, in urma si a celor ce se prezinta in studiul geotehnic de fata.

Pe baza datelor informative si a investigatiilor geotehnice (terenul de fundare) este apreciat pentru zona de fundare (intre cotele -1,20+-7,00m)ca fiind un teren mediu format din aroila prafoasa spre baza aroila, in conditiile unei stratificatii conf. H.G. uniforme (tabela A2 din normativul NP074/2007, respectiv constructia clasificata conf. H.G. 766/1997 anexa 2, ca fiind normal.

Din punct de vedere al materialului vegetal in zona nu se gasesc copaci sau tufisuri. Terenul este expus in mod direct intemerilor vegetatia existent este joasa specifica pasunilor.

## **2.4. CARACTERISTICI CLIMATICE**

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele :

### **a) Temperatura aerului :**

- media lunara maxima:  $(+20...+21)^{\circ}C$  in iulie,august
- media lunara minima:  $(-1...- 2)^{\circ}C$  in ianuarie
- maxima absoluta:  $+40^{\circ}C$  in 16.08.1952
- minima absoluta :  $- 35,3^{\circ}C$  in 24.01.1963
- medie anuala;  $+10,7^{\circ}C$

### **b) Precipitatii :**

- media lunara maxima: 70 + 80 mm
- media anuala : 631 mm
- cantitatea maxima in 24 h ; 100 mm in 01.06.1915

### **c) Vantul :**

- directii predominante : nord - sud 16% si est - vest 13%

Masele de aer dominante, în timpul primăverii și verii, sunt cele temperate, de proveniență oceanică, care aduc precipitații semnificative. În mod frecvent, chiar în timpul iernii, sosesc dinspre Atlantic mase de aer umed, aducând ploi și zăpezi însemnate, mai rar valuri de frig.

Din septembrie până în februarie se manifestă frecvente pătrunderi ale maselor de aer polar continental, venind dinspre est. Cu toate acestea, în zona din apropierea Banatului se resimte puternic și influența ciclonilor și maselor de aer cald dinspre Marea



Adriatică și Marea Mediterană, care iarna generează dezgheț complet, iar vara impun perioade de căldură înăbușitoare.

Cele mai frecvente sunt **vânturile de nord-vest (13%) și cele de vest (9,8%)**, reflex al activității anticiclonului Azorelor, cu extensiune maximă în lunile de vară, cu precipitații bogate și **viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s**. În aprilie-mai, o frecvență mare o au și **vânturile de sud (8,4% din total)**. Celelalte direcții înregistrează frecvențe reduse.

Ca intensitate, vânturile ating uneori gradul 10 (scara Beaufort), furtunile cu caracter ciclonal venind totdeauna dinspre vest, sud-vest (1929, 1942, 1960, 1969, 1994)

## **2.5. CIRCULATIA RUTIERE SI PIETONALE**

În prezent drumul de acces la parcela se realizează din strada Agricultorilor.

## **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

Terenul se afla în circuitul agricol și este liber de construcții.  
Zona nu prezintă riscuri naturale.

## **2.7. ECHIPAREA EDILITARA**

Lucrări edilitare

În apropierea terenurilor în studiu există rețele de apă, canalizare menajeră, pluvial, rețele de energie electrică (pe str. Agricultorilor). Rețeaua de gaz natural presiune redusă se află la o distanță de aproximativ 30 – 40m pe strada Munteniei și strada Moldovei.  
Amplasamentul nu este afectat de instalații electrice și de telecomunicații.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

În apropierea terenurilor studiate nu există surse majore de poluare a mediului.

Zona studiată este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate singura sursă de noxe este strada Agricultorilor, dar care nu prezintă un trafic intens. (Noxele sunt produse de mașinile din trafic).

Locația studiată nu prezintă riscuri naturale de mediu. Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare. De asemenea nu se constată în acest moment în zona activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

## **2.8. OBTINURI ALE POPULATIEI**

În momentul de față pentru acest amplasament nu există interes public din partea populației din zona deoarece terenurile se află la distanță semnificativă față de zonele de interes economic sau cultural cu prezența de vâd comercial. Prin PUG această zonă este prevăzută a fi zonă industrială, dar, proprietarii din zonă doresc, pentru zonă în studiu, realizarea unei zone rezidențiale.

Avantajul major al locației îl reprezintă apropierea de un drum asfaltat și prezența utilitatilor în zonă.



### ■ 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANA

#### 3.1. ELEMENTE DE TEMA

Documentatia prezenta se intocmeste la solicitarea beneficiarilor de a se realiza locuinte individuale cu dotari si anexe aferente.

Prevederile studiului propun mobilarea a doua parcele, pe care nu exista nici o constructie, astfel incat sa rezulte posibilitatea amplasarii in adancimea lotului, a unor cladiri rezidentiale.

Principalele elemente urmarite prin planul de amplasare au fost rezolvarea functional a statiei cu afectarea cat mai redusa a circulatiei in zona si cu respectarea constrangerilor generate de necesitatea respectarii conditiilor impuse de avizatori.

#### **Cateva precizari asupra solutiei propuse**

Solutia propusa prevede posibilitatea mobilarii parcelelor existente in baza unui regulament de urbanismstatie. Prin variant de amenajare a zonei construibile se urmareste accesul individual la fiecare parcela, posibilitatea de amplasara pe teren a unor locuinte individuale si a unor anexe care sa deserveasca spatiul locativ.

#### 3.2. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE FUNDAMENTARE

Proiectul propune amplasarea unei zone de locuinte, care sa se încadreaze din punct de vedere urbanistic in structura arhitecturala a peisajului zonei construite.

#### 3.3. PREVEDERI ALE PUG

Propunerile PUZ-ului nu sunt in concordanta cu prevederile P.U.G.

Conform PUG avizat,destinatia terenului este: subzona unitati industriale si spatii de depozitare, subzone perdele de protective, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUZ.

In baza Avizului de oportunitate nr. 25 din 02.12.2013, se accepta elabora un PUZ pentru zona de locuinte individuale. In acest sens a fost eliberat Certificatul de Urbanism nr 2307/23.12.2013

#### 3.4. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Construibilitatea pe situl luat in studiu este de 100%. Terenul este relativ plan si nu necesita lucrari semnificative de sistematizare pe verticala.

In apropierea terenului nu exista canal de desecare ANIF, exista doar rigole pentru ape pluvial care tin de drum.

Conditile de fundare ale terenului sunt, conform studiului geotehnic, bune.

Regimul de inaltime al constructiilor propus este mediu — P+2E, Solutia aleasa Tine cont de tendintele de dezvoltare economica ale zonei.



### **3.5. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Strada Agricultorilor are o latime de aproximativ 7m, lucru ce asigura realizarea unei circulatii dublu sens. Acest drum este asfaltat si este dotat cu canalizare pluvial. Strada nu necesita modificari de gabarit. Noile parcele locative se vor racorda la retea stradală in baza unui proiect ce va fi supus avizarii comisiei de circulatii locale, in momentul realizarii acesteia.

Accesul pe parcela va fi realizat printr-un singur record, domeniul public fiind afectat in cea mai mica masura. Fiecare parcela trebuie sa asigure cel putin un loc de parcare in interiorul incintei, stationarea pe carosabil ne fiind permisa. Apele meteorice de pe platform si cladiri vor fi stocate in vederea udarii spatiilor verzi sau vor fi conduse in rigole si deversate in retea pluviala a orasului. In spatere parcelor se afla un drum privat ce are un profil transversal de 9m. Pentru a nu opri dezvoltarea viitoare a zonei (prin PUG Municipiul Arad se prevad profil transversal de 12m) se propune o zona de 3m in spatele loturilor ce nu se poate construi si care va trebui cedata in momentul in care Primaria Arad va decide largirea drumului.

#### **3.5.1. Organizarea circulatiei pietonale**

Pentru circulatia pietonala se prevede un trotuar amplasat la limitele parcelor, avand o latime de 1,5m. Aleea pietonala va fi realizata pe domeniul public al localitatii Arad, in continuarea aleilor existente pe aceasta parte a strazii Agricultorilor.

### **3.6. ZONIFICAREA FUNCTIONAL, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **3.6.1 Descrierea solutiei propuse**

•**Criteriile principale de organizare urbanistica** – a zonei studiate au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute in tema;
- integrarea corespunzatoare a elementelor existente in Solutia propusa;
- terenul studiat face parte dintr-o zona cu un potential deosebit de dezvoltare urbana;
- echipare tehnico- edilitare pentru fiecare parcela.

•**Funciunile complementare admise in zona vor fi din gama :**

- echipare tehnico- edilitare pentru fiecare parcela.
- anexe gospodaresti, garaje, pavilioane de gradina in regim de inaltime parter.

•**Regimul de aliniere si amplasare al cladirilor**

In cadrul studiului, pentru fiecare parcela a fost stabilita limita maxima de implantare a constructiilor. Retragera acestei limite fata de aliniamentul limitei de proprietate a fost stabilita la 5m. Cladirile vor fi amplasate individual pe lot sau cuplate pe limita de proprietate cu respectarea distantelor prevazute in codul civil si cu posibilitatea de a se asigura accesul auto spre spatele lotului pentru eventuale interventii.



Se vor respecta distantele minime legale impuse de anumite zone de protectie, acolo unde este cazul. Cladirile principale vor fi retrase, deasemenea, fata de spatele lotului la minim 10m. Nu se pot realiza constructii pe limita din spate a lotului.

Constructiile se vor amplasa pe teren astfel incat sa beneficieze de lumina naturala, cu respectarea normelor in vigoare.

Prin geometria spatiului destinat amplasarii constructiilor, modul de amplasare al cailor de circulatie carosabila in incinta, sunt create conditii de acces a autospecialelor de incendiu ale ISU pe patru laturi la spatial constructibil. In acest mod sunt respectate cerintele art. 3.9.1 – 3.9.3 din Normativ P – 118/1999

#### •Regimul de inaltime

Inaltimea constructiilor propuse este conditionata de de ratiuni functionale, de incadrare urbanistica in zona, astfel constructiilor vor avea un regim de inaltime maxim P+2E, cu un  $H_{max}$  de **12,00m**.

Anexele gospodaresti pot fi amplasate pe limita de proprietate dar nu au voie sa aiba o inaltime mai mare de 3m fara acordul vecinului.

#### •Frontul stradal

In cadrul zonei studiate, frontul stradal al unui lot de locuinte este de 20m. In adancime terenul are o lungime de 55m.

Imprejmuirea poate avea o o inaltime maxima de 2,20 m spre vecini.

Stabilirea acestor propuneri s-a făcut în concordanță cu prevederile P.U.G. și corelat cu celelalte intervenții din zonă.

| Suprafata teren                           | SITUATIA EXISTENTA |     | SITUATIA PROPUA |       |
|-------------------------------------------|--------------------|-----|-----------------|-------|
|                                           | mp                 | %   | mp              | %     |
| Total zona studiata                       | 13 063             | -   | 13 063          | -     |
| Teren aferent cadastral                   | <b>2 200</b>       | 100 | <b>2 200</b>    | 100   |
| Zona locuinte P+2E                        | 0                  | 0   | 900             | 40,90 |
| Carosabil, trotuare, parcare (pe parcela) | 0                  | 0   | 500             | 22,74 |
| Aliniamente verzi<br>Zona inierbata       | 0                  | 0   | 800             | 36,36 |
| Teren arabil                              | 2 200              | 100 | 0               | 0     |

### 3.6.2 Bilant teritorial

#### 3.6.3 Indici constructive

Pentru zona constructibila destinata statiei de carburanti se prevede un procent de ocupare al terenului maxim (POT) de **40,00%**.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT) pentru zona este de max **1,2**

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1 Alimentarea cu apa si canalizare



- Investitia va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu apă potabilă de la rețeaua de apă existentă pe strada Agricultorilor.
- Canalizarea apelor menajere se va realiza printr-un bransament la rețeaua existentă pe strada Agricultorilor.
- Canalizarea apelor pluviale colectate de pe suprafața casei, teraselor sau platformelor betonate se va putea colecta într-un bazin de retenție și se menține pe terenul aflat în studiu – apa stocată va fi folosită la udatul spațiilor verzi; sau se va racorda la canalizarea pluvială existentă pe strada Agricultorilor.
- Cheltuielile legate de proiectele de bransament și executarea lucrărilor de bransare vor fi suportate de către fiecare solicitant în parte.

#### a) Alimentarea cu apă

S-a avut în vedere asigurarea necesarului de apă pt. investiția aflată în studiu, amplasată conform planului anexat.

Asigurarea necesarului de apă pentru consum menajer și pentru spălat pardoseli/platforme betonate din incintă se va realiza prin bransarea la rețeaua existentă pe strada Agricultorilor.

Necesarul de apă s-a determinat pt. un număr total de 10 persoane, în baza SR 1343-2006 în funcție de gradul de dotare a locuințelor cu instalații sanitare interioare, considerându-se că spațiile vor dispune de instalații sanitare interioare de apă și canalizare cu prepararea locală a apei calde și un debit specific pentru nevoi gospodărești de 120l/or/z.

Conform SR 1343-2006, considerându-se zona cu instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu prepararea de apă caldă centralizată.

$$N=1,5\text{mc/zi}$$

$$Q_{szimed} = Q1_{zi\ med} + Q2_{zi\ med} = 2,126\text{ mc/zi} \quad (0,024\text{ l/s})$$

$$Q_{szimax} = Q1_{zi\ max} + Q2_{zi\ max} = 2,763\text{ mc/zi} \quad (0,032\text{ l/s})$$

$$Q_{sorarmax} = Q1_{orar\ max.} + Q2_{orar\ max.} = 0,230\text{ mc/h} \quad (0,003\text{ l/s})$$

Conducta de alimentare cu apă propusă se va executa din polietilena de înaltă densitate PEHD, cu diametrul  $D_n = 50 \times 4,6\text{ mm}$ , va avea o lungime  $L \sim 40\text{ ml}$ , se va monta în pământ la 1,10 m adâncime pe un pat de nisip.

Sursa de apă trebuie să asigure debitul necesar pentru consumul menajer.

**Beneficiarul are obligația să asigure realizarea unei zone de protecție sanitară în jurul gospodăriei de apă, conform HG 930/2005, zona care se va împrejmui.**

**Beneficiarul are obligația să efectueze periodic analiză apei din foraj, în urma analizelor efectuate apa urmând să fie tratată corespunzător, astfel încât să îndeplinească condițiile de potabilitate.**

#### b) Canalizare menajeră

Pentru preluarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare pt. personal și vizitatori, se propune realizarea unei rețele de canalizare menajere legată la rețeaua de canalizare existentă pe strada Agricultorilor.

Canalizarea exterioară se realizează din tuburi PVC rigid de tip KG asamblabile cu mufe și garnituri de cauciuc, de culoare portocalie, destinate rețelilor de canalizare



exterioare si evacuării gravitaționale a apelor menajere, cu diametrul Dn = 110 - 160 mm, va avea o lungime L~ 50 ml.

Pe rețeaua de canalizare din incinta se monteaza camine de vizitare.  
Debitele evacuate sunt:

$$\begin{aligned} Q_{U \text{ zi mediu}} &= Q_{\text{zi med}} &= 1,034 \text{ mc/zi} &= 0,012 \text{ l/s} \\ Q_{U \text{ zi max}} &= Q_{\text{zi max}} &= 1,25 \text{ mc/zi} &= 0,015 \text{ l/s} \\ Q_{U \text{ orar max}} &= Q_{\text{orar max}} &= 0,145 \text{ mc/h} &= 0,04 \text{ l/s} \end{aligned}$$

Colectarea apelor uzate menajere s-a conceput sa se realizeze printr-o rețea de canalizare legata la rețeaua de canalizare existent pe strada Agricultorilor.

$$V_{\text{total}} = f \times Q_{U \text{ zi max}} = 30 \text{ zile lucratoare} \times 1,25 \text{ mc/zi} = 37,5 \text{ mc} \cong 40 \text{ mc}$$

**Compania de Apa Arad, pt. preluarea apelor uzate menajere de catre statia de epurare a localitatii Arad.**

**Valorile indicatorilor de calitate ai apelor uzate evacuate la statia de epurare, trebuie sa respecte limitele impuse prin NTPA 002/2002.**

#### c) Canalizare pluvială

Apelor pluviale colectate de pe suprafata casei , teraselor sau platformelor betonate se va putea colecta intr-un bazin de retentie si se mentine pe terenul aflat in studiu – apa stocata va fi folosita la udatul spatiilor verzi; sau se va racorda la canalizarea pluviala existenta pe strada Agricultorilor

$$\begin{aligned} \text{Ape pluviale colectate de pe platforme betonate: } Q_{PL1} &= 0,44 \times 0,85 \times 140 \times 0,8 = 41,90 \text{ l/s.} \\ \text{Ape pluviale colectate de pe acoperisul investitiei : } Q_{PL2} &= 0,20 \times 0,95 \times 140 \times 0,8 = 21,28 \text{ l/s.} \end{aligned}$$

Debitul total de ape pluviale evacuat este:

$$Q_{pl \text{ total}} = Q_{pl1} + Q_{pl2} = 41,90 + 21,28 = 63,18 \text{ l/s}$$

**Volumul bazinului de retentie BR este:**

$$V_{\text{bazin BR}} = Q_{pl} \times t \times 60/1000 = 27 \text{ mc}$$

Se va amplasa un bazin de retentie ape pluviale(daca beneficiarul nu doreste bransarea la rețeaua de canalizare a orasului pentru apele meteorice), din poliesteri armati cu fibra de sticla, volum total 30 mc, se va monta ingropat in zona verde.

#### 3.6.2 Alimentarea cu energie electrica

Investitia va fi deservita din punct de vedere al asigurării cu energie electrica de la rețeaua de distributie a ENEL ELECTRICA BANAT SA.

#### **Soluții tehnice de alimentare cu energie electrica**

Distribuția energiei electrice se face de la tabloul general de distributie TGD – amplasat in parterul cladirii la consumatorii (grupele de consumatori) din magazin, vestiare, spatii depozitare si spatii tehnice si din exterior, circuitele de iluminat exterior, iluminat copertina, la tabloul de subdistributie pentru centrala termica TCT.



Alimentarea cu energie electrică se va face de către furnizor în urma avizării soluției tehnice elaborate de către colectivul tehnic al Sucursalei de Distribuție ENEL ELECTRICA BANAT SA.

**PUTERE ELECTRICĂ SIMULTAN ABSORBITĂ**

**P smaxabs = 12.00 KW**

Alimentarea cu energie electrică se va face de la rețeaua existentă pe strada Agricultorilor, cu contor amplasat pe limita de proprietate, care să poată asigura o putere electrică instalată  $P_i = 40.00 \text{ kW}$ .

Instalații electrice interioare de iluminat și prize

*Instalația de iluminat normal.*

În scopul realizării unui iluminat funcțional, pentru asigurarea corespunzătoare a confortului și cerințelor beneficiarului, în concordanță cu prescripțiile normelor românești în vigoare și cu zonele ce le deservește, s-a proiectat un iluminat adaptat specificului spațiilor definite.

În zona spațiilor tehnice se va realiza un iluminat fluorescent cu corpuri de iluminat etanșe, iar în zonele de birouri, spațiu comercial, iluminatul se va realiza prin corpuri de iluminat fluorescente și spoturi. În grupurile sanitare, se vor monta corpuri de iluminat cu lampi fluorescente sau compact fluorescente etanșe.

Comanda luminii se va face prin întrerupătoare montate în încăperi.

Comanda luminii în interiorul clădirii se va realiza cu ajutorul elementelor de comandă tradiționale: întrerupătoare, comutatoare, amplasate în locuri accesibile, la o înălțime de 1,2 m de la cota pardoselii finite.

Lucrări necesare :

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică a parcelelor ;
- Realizarea iluminatului exterior ;
- realizarea bransamentelor individuale.

Lucrările se realizează pe baza studiilor de soluție elaborate de SC ENEL ELECTRICA SA, de către firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

### **3.6.3 Alimentarea cu telefonie**

Zona este fi dotată cu rețea de telefonizare, de către SC ROMTELECOM SA . Bransamentul la rețeaua de telefonie, la această rețea sau la altă se poate realiza pe baza cererilor individuale.

Racordarea se va asigura într-un câmin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri până la centralele noilor abonati.

Lucrări necesare:

- Realizare proiect de telefonizare;
- Realizarea bransării abonaților.

### **3.6.4 Alimentarea cu gaze naturale**

Pe strada Agricultorilor nu există rețea de gaze naturale. Rețeaua de gaz natural presiune redusă se află la o distanță de aproximativ 30 – 40m pe strada Munteniei și strada Moldovei. La cerere individuală, a beneficiarilor, se va putea prelungi rețeaua de alimentare cu gaze naturale. Extinderea rețelei se va realiza în baza unui proiect ce va fi supus avizării, cheltuielile de realizare a bransamentului fiind suportate de către fiecare beneficiar în parte.



La realizarea proiectelor si lucrarilor de speciate legate de bransamentul la una din retelele de apa-canal, current, telefonizare, gaze natural se vor respecta prevederile tuturor normelor si legislatia in vigoare.

### **3.6.5 Deseurile menajere**

Deseurile menajere vor fi depozitate in pubele si containere amplasate la fiecare casa in parte, intr-un loc special amenajat in zona cailor de acces.

Pubelele vor fi ridicate si golite periodic de catre inteprinderile de salubritate specializata, pe baza unor contracte de servicii intre locatari si aceasta inteprindere de salubritate. Prin contract aceasta se va obliga sa transporte deseurile menajere la centrele de colectare autorizate.

### **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 problematiei mediului.

Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in 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 atecteaza sanatatea si creeaza disconfort si va permite valorificarea potentialului natural si a sitului construit.

**Diminuarea surselor de poluare**

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare si nu se vor amplasa obiective care sa determine poluarea zonei ( aer, apa, sol, etc.) Se prevede ca zona studiata va fi ocupata succesiv cu functiunile propuse, In functie de dinamica procesului de dezvoltare locala. Solicitarile investitorilor si posibilitatile acestora de finalizare a lucrarilor vor determina declansarea unor activitati etapizate de constructie. Astel, este previzibil ca lucrarile de constructii ce decurg vor afecta mediul pe timp limitat.

Lucrarile proiectate nu se constituie ca surse de poluare a solului si subsolului. Toate obiectele subterane vor fi hidroizolate.

**Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Avand In vedere solutiile propuse apele pluviale nu se vor descarca In sistemul de canale de desecare a ANIF.

Apele pluviale de pe constructii vor fi preluate de jgheaburi si burlane si adunate impreuna cu apele de pe platformele asfaltate (vezi 3.6)

Recuperarea terenurilor degradate, plantari de zone verzi.

Functionarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemele terestre si acvatice constituite in zona.

Interventiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce o data cu efectuarea lucrarilor de constructii, sunt minime.

Se vor pozitiona spatii verzi si plantatii de aliniament si protectie spre terenurile invecinate de-a lungul imprejmirilor si a drumurilor propuse, lucru care va diminua eventualele efecte negative de reflectie a razelor solare.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi pe parcela**

Parcela studiata va avea o zona verde in proportie de minim 30% din teren



Protejarea bunurilor de patrimoniu  
Nu este cazul.

#### Refacerea peisagistica

Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptia prezentului regulament, din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei, ca plantatii de arbusti, plante ornamentale, suprafete acoperite cu gazon.

Supratata spatiilor verzi si plantate se va stabili in corelare cu normele de igiena si protectia mediului.

#### Protectia solului si subsolului

Nu este necesara.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Aleea si racordurile la drum, prevazuta prin aceasta documentatie de urbanism se vor extinde pe amplasamentul studiat, pe traseele drumului existent unde este posibil, pentru a facilita accesul auto si pietonal in zona si a realiza legaturile cu strada existenta.

#### Protectia calitatii apelor

Sursele de poluanti pentru apa freatica:

- Apa menajera- sursa de apa reseaua Municipiului Arad.  
Se prevede realizarea bransarea la reseaua de canalizare a localitatii .
- Apa pluvial: Debitul apelor de ploaie s-a calculate conform STAS 1486/90 rezultand:  **$Q_{pl\ total} = Q_{pl1} + Q_{pl2} = 41,90 + 21,28 = 63,18\ l/s.$**   
Apele pluviale de suprafata vor fi preluate prin rigole deschise si vor fi conduse gravitational in bazine de retentie situate pe fiecare parcela (vezi paragraful 3.6.1.) sau vor fi racordate la reseaua de canalizare pluviala din zona. Decizia fiind lasata la latitudinea beneficiarului.

#### Protectia aerului

Spatiile de locuit sunt incalzite cu agent termic produs de central termice proprii pe solid, ale caror capacitate de evacuare a gazelor nearse in atmosfera este redusa sub nivelul  $V_{med}=0,1mc/ora$ .

Evacuarea gazelor se face prin cosuri prevazute pentru fiecare imobil si racordate la central proprii. Diametrul cosului:  $D_{n\ cos\ max.}=180mm$ .

Prizele de aer pentru centralele pe lemne sau pe gaz se dimensioneaza de furnizor in functie de tipul de centralei termice: - prize directa de aer sau prize directa central pe cosul de evacuare.

Centrala termica proprie cu urmatoarele caracteristici:

Cos de evacuare noxe: - inaltimea cosului = 0,8m de la limita coamei cladirii.

- diametrul minim al cosului este de 100mm

- pozitia cosului: vertical scos pe acoperis

#### Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor

Intregul proces tehnologic care se desfasoara si utilajele prevazute pentru realizarea constructiilor sunt silentioase, cu un grad ridicat de fiabilitate, randament ridicat si usor de exploatat.



Lucrarile in ansamblu vor fi concepute in ideea realizarii unui nivel minim de zgomot transmisibil prin elementele constructiilor, precum si a unui nivel de zgomot de fond cat mai redus.

Pentru aceasta s-au prevazut materiale si elemente de constructii cu indici de izolare acustica la zgomot aerian, corespunzatori, iar utilajele tehnologice alese au un grad ridicat de silentiozitate, asigurand un nivel al zgomotului de sub 60 dB, masurat la limita incintei, conform STAS 10009/88.

Materialele si elementele de constructii prevazute au indici de izolare la zgomot de impact redus si in limitele admisibile.

Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public in vederea asigurarii protectiei mediului si a sanatatii oamenilor, in cadrul prezentei documentatii se prevad toate masurile ce se impun a fi luate pentru lucrarile de alimentare cu apa si canalizare.

Aceste masuri sunt in concordanta cu prevederile din Legea Mediului 137/95 si a Ordinului nr. 125/1996 privind impactul asupra mediului.

La toate lucrarile propuse se va respecta H.G.930/2005 Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica.

De asemenea, in zona nu exista obiective de interes public care ar trebui sa fie protejate

Protectia impotriva radiatiilor

Lucrarile propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiatii.

Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Functionarea lucrarilor propuse a se executa, au drept scop asigurarea unei protectii a ecosistemelor terestre.

Gospodarierea substantelor toxice si periculoase

Deoarece atat lucrarile de alimentare cu apa cat si cele de canalizare sant destinate folosintei umane, nu rezulta nici un fel de substante toxice sau periculoase, deci nu necesita prevederea unor masuri speciale in acest scop.

Depozitarea controlata a deseurilor

Pe teren vir fi amplasate pubele in care se vor depozita deseurile. Beneficiarul isi sa asuma obligatia de a semna un contrac cu o firma autorizata sa transporte si sa preia deseurile menajere.

**Concluziile evaluarii impactului asupra mediului**

In urma analizarii amplasamentului s-au constatat urmatoarele:

- Pe amplasament nu exista situri arheologice, ne fiind necesare masuri suplimentare de protectie a mediului
- În cadrul și în vecinătatea amplasamentului analizat nu există zone de protecție hidrogeologică sau zone de protecție sanitară

Pentru realizarea în bune condiții a investiției se recomandă unele măsuri ce au ca si scop protectia mediului, astfel:

- Materialele de constructii vor fi adus cu mijloace de transport adecvate (autobasculante) la locul de executie al lucrării.



●Betonul, asfaltul vor fi adus cu mijloace de transport adecvate (autobetoniere) la locul de execuție al lucrării

● Organizarea de santier se va face în zona de execuție a lucrarilor.

- să fie plasat aproape de zona de lucru pentru a se putea ajunge usor la zona de lucru, cu scopul de a reduce pe cat posibil problemele generate de traficul mijloacelor de transport;
- posibilitatea conectarii usoare la rețeaua existenta de utilități (daca ele exista, sistemul de conducte pentru drenarea apei)
- strabaterea unor distante cat mai mici ale transportului de livrari de materiale;
- să reduca la minim interferenta potentiala cu zonele inconjurătoare (viata populatiei locale si activitatea sociala).

●Pe amplasamentul supus analizei, vor rezulta in principal deseuri tehnologice (deseuri inerte – steril) provenit din excavatii, deseuri metalice si deseuri menajere în timpul executarii lucrărilor .

- Temporar, pot fi generate depozități necontrolate de deseuri.
- De asemenea, accidental, pot fi scurgeri de pasta de ciment si suspensii din autobetoniere sau din locurile unde este turnat acesta in cadrul lucrării;

● Deseurile menajere se vor colecta si se vor depozita temporar într-un loc special amenajat, în tomberoane/containere cu capac și vor fi transportate și depozitate la groapa de gunoi a localității, ori de cate ori este nevoie. Mentionam faptul ca activitatea nu este producatoare de deseuri industriale, iar deseurile menajere provenind in special de la client si personalul angajat si din grupurile sanitare special amenajate.

●Deseurile menajere produse de pesonalul santierului, cum ar fi: hartie, plase, plastic, sticle, deseuri alimentare, vor fi depozitate în containere, fiind evaluate la 0,3 kg/persoana/zi, asa că 10 de persoane vor produce 3 kg/zi de deseuri. Persoanele care se ocupă de rampa de gunoi o vor goli periodic. La sfarsitul saptamanii, locurile de munca vor fi curatate timp de 2 ore si deseurile vor fi indepartate. Deseurile care ar putea fi refolosite (pungi, plastic, sticla, metal) vor fi stranse separat și refolosite.

●Deseurile toxice si periculoase , nu este cazul

●În cadrul amplasamentului analizat, orice deșeu metalic provenit de la montarea si/sau reabilitarea rețelei de apă existente va fi depozitat in locuri special amenajate in acest sens, container transportabil sau platformă.

●Nu vor rezulta depozite de material steril (pământ), surplusul va fi folosit la lucrarile de reabilitare a spatiilor verzi.

●Solul vegetal va fi depozitat separat si utilizat la reabilitarea spatiilor verzi sau la crearea altora noi (jardiniera sau aliniamente stradale).

●Deseurile reciclabile se vor colecta si valorifica conform prevederilor Ordonantei nr.33/1995.

Recomandările din perioada de constructie referitoare la managementul reziduurilor solide provenite din activitățile de lucru sunt:

● depozitele de reziduuri de la constructia terasamentelor trebuie refolosite dupa un screening;

●reziduurile inerte ramase vor fi transportate catre terenurile existente unde se vor asigura lucrări de fertilizare. Ca alternativa, reziduurile pot fi folosite ca material de



acoperire in depozitele de reziduuri urbane (municipale) pentru a reduce emisiunile in atmosfera si pentru a impiedica accesul oamenilor si al animalelor;

- reziduurile de metale trebuie refolosite pe cat posibil;
- solutiile electrolite folosite vor fi mai întâi neutralizate si apoi puse la dispozitia celor mai apropiate facilitati de reziduuri municipale;
- Materialul metalic, rebuturile, rezultate din lucrarile de montare instalatii, vor fi valorificate prin unitati abilitate pentru reciclarea materialelor.

● In procesul de executie al obiectivului, apa folosita pe santier, limitele de incarcare cu poluanti vor fi impuse conform NTPA – 001, in cazul in care aceasta apa este evacuata, dupa curatare, intr-un curs de apa din apropiere. Daca apa va fi evacuata in sistemul de canalizare al unei localitati invecinate, concentratiile maxime admise vor fi cele din NTPA – 002 “Normative cu privire la conditiile de evacuare a apelor folosite in sistemul de canalizare al localitatilor”. Daca apele folosite vor fi deversate, dupa curatare, pe terenurile invecinate, limitele ce trebuie respectate sunt cele din STAS 9450 – 88 “Conditii tehnice de calitate a apei pentru irigarea culturilor agricole”.

● In faza de functionare apa de ploaie tratata poate fi deversata in urmatoarele conditii:

● In cursurile naturale de apa – cu conditia ca prevederile NTPA-001 si conditiile impuse de CN “Apele Romane” sa fie respectate;

● In sol – in zonele joase, respectand prevederile STAS 4706/88: conditii de calitate pentru a treia categorie de folosinta.

Acest tip de sistem are atat impact pozitiv cat si impact negative, astfel:

**a) Impact pozitiv:**

1. cadrul construit nu necesita o suprafata mare de teren;
2. permite plantarea de pomi pe mare suprafata din spatial verde, in principal de jur imprejur.
3. nu poluează chimic solul deoarece sunt prevazute prin proiect platforme asfaltate racordate la scurgeri prevazute cu separator de hidrocarburi.
4. poluarea fonica este neglijabila;
5. materialele folosite pentru construire sunt 100% reciclabile;

**b) Impact negativ:**

1. suprafata destinata locuirii necesita o suprafata destul de mare de teren
2. apar surse de poluare rezultate din activitatea de organizare de santier si din activitatea de constructie efectiva

**c) Recomandări**

Pentru diminuarea impactului generat ca urmare a desfasurarii activitatilor specifice, s-au prevazut urmatoarele masuri :

- adaptarea vitezei de rulare a mijloacelor de transport functie de calitatea suprafetei de rulare.
- calitatea aerului poate fi afectata de emisiuni de particule pe durata lucrărilor de constructie, sau de trafic.



●se recomandă ca, pe parcursul lucrărilor, să se folosească numai echipament și mijloace de transport care au motor Diesel ce produce foarte puțin monoxid de carbon și nu produce emisiuni de Pb. Mașinăriile de construcții trebuie bine întreținute pentru a minimaliza emisiile excesive de gaze.

●Camioanele care transportă materiale fine care pot fi ușor împrăștiate de vânt trebuie acoperite cu prelate corespunzătoare.

●Procese tehnologice care produc mult praf, cum ar fi umplerea cu sol, se vor reduce atunci când bate vânt puternic și trebuie folosită udarea permanentă pentru suprafețele nepavate.

●Stabilizarea solului cu var trebuie realizată în cadrul facilităților de management al șantierului.

### **3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

#### **3.9. 1 Obiectivele de utilitate publica sunt :**

Nu exista. Terenul aflat în studiu este 100% proprietate privată. Domeniul public existent rămâne același. Lucrările propuse să se realizeze pe domeniul public sunt: aleea pietonală din fața parcelei, racordarea la drum a fiecărei parcele, bransament tehnico – edilitar, lucrări de protecție a mediului. Parte din aceste lucrări se vor realiza pe domeniul public.

#### **3.9.2 Tipul de proprietate asupra terenurilor**

- terenuri proprietate privată de interes local: nu este cazul
- terenuri proprietate publică de interes local: record la drumul existent
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice : terenuri destinate construirii de locuințe

#### **3.9.3 Circulația terenurilor între detinatori în vederea realizării obiectivelor propuse**

Terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a administrativ teritoriale- nu este cazul

Terenurile rămân în proprietatea privată a persoanelor fizice.

### **3.10. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA INCENDIULUI**

Prin geometria spațiului destinat amplasării construcțiilor, modul de amplasare al cailor de circulație carosabilă în incintă, sunt create condiții de acces a autospecialelor de incendiu ale ISU pe patru laturi la spațiul constructibil. În acest mod sunt respectate cerințele art. 3.9.1 – 3.9.3 din Normativ P – 118/1999.

Date generale despre construcții.

Construcțiile au regim de înălțime P+2E, cu o înălțime la streșină de aproximativ **12m** se vor realiza într-o zonă cu locuințe individuale aflate pe partea cealaltă a străzii Agricultorilor.

Structura de rezistență a clădirilor poate fi realizată din structuri mixte din beton , zidărie și lemn. Accesele din exterior în clădiri vor fi multiple și au deschideri minim de 90cm, accesibile ușor din caile de comunicare exterioare și carosabil.



Performantele la foc ale cladirilor:

Riscul de incendiu este mic, avand sarcina termica calculate sub 420Mi/mp.

Gradul de rezistenta la foc este "gradul II", avand material din structura portanta si din structura ce delimiteaza caile de acces(scari, holuri de trecere) practice incombustibile C1 si rezistente la foc 90 minute.

Distanta intre cladiri este cea legala, ceea ce face ca fiecare cladire sau grup de doua, lipite, sa fie considerate un compartiment de incendiu.

Scarile de acces au latimea de minim 1m, sufficient pentru trecerea unui flux de utilizatori in caz de incendiu.

Limitarea propagarii focului la cladirile vecine se face prin distante mai mari de 6m intre cladiri sau compartimente de foc, iar la etajele superioare, propaharea focului este limitata de inaltimea parapetilor de la ferestre, 90cm si prin planseele din beton armat.

### **3.11. CADRUL LEGAL**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative;

## **■ 4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu cadrul continut al documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului.

La baza stabilirii categoriilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective si observatii principale:

1. Incadrarea in Planul de Amenajare a Teritoriului comunei Arad si in Planul Urbanistic General.

2. Asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema. Planului Urbanistic Zonal constituie totodata studiul pe baza caruia se fundamenteaza regulamentele urbanistice si edilitare aferente zonei.



3. Necesitatea pastrarii in zona a unui nivel de ocupare a terenului relative redus, pentru a nu aglomera zona cu constructii si a pastra un caracter residential peisager, cu zone plantate abundant si constructii putine.

4. In zona se observa o dezvoltare importanta de constructii de locuinte.

5. In zona exista toate resursele pentru a se putea locui (strada asfaltata, retea de curent, apa, canalizare)

In baza celor mai sus mentionate, ajungem la concluzia ca din punct de vedere urbanistic, dezvoltarea unor constructii pentru locuinte este oportuna. Pe terenul luat in studiu, proprietary doresc sa constuiasca locuinte individuale si dotari anexe. Cladirile vor avea un regim maxim de inaltime P+2E.

Primaria Municipiului Arad, in urma acestui proiect va avea de realizat doar trotuarele din dreptul zonei studiate, la refacerea cailor pietonale din zona, in vederea pastrarii unui aspect unitar al domeniului public.

Beneficiarii vor suporta pe propria raspundere cheltuielile necesare racordarii la retelele de utilitati urbane care sunt existente in zona. Precum si costurile aferente investitiilor pe care doresc sa le realizeze.

Intocmit :

arh. **Palea Alina**

Verificat :

arh. **Belea Daniel**



## 5. RELEGLEMENTARI LOCALE DE URBANISM

### 5.1. DISPOZITIE GENERALA

#### **ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată în acest PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriale studiat în PUZ.

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

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor, în limitele terenului studiat.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederile Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială.

#### **BAZA LEGALA a elaborării R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;



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

- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative;

## **DOMENIUL DE APLICARE**

PUZ și Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

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

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei de reglementări, care face parte integrantă din prezentul Regulament. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare conventională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Zona studiată s-a împărțit în trei U. T. R. – uri :

U. T. R. 1 – ZONA REZIDENTIALĂ – LOCUINTE

### **5.2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

## **REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT**

Terenul în suprafață de 40.009 mp se află în extravilanul localității Arad (în PUG- ul în lucru este prevăzut în intravilanul extins) și este în prezent în circuitul agricol. Acesta urmează să își schimbe categoria de folosință conform planșei de “Reglementări urbanistice - zonificare”.

Orice intervenție în zonele protejate va fi autorizată cu avizul organelor centrale sau locale cu atribuție în domeniu.

Autorizarea și executia construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului și echilibrului ecologic.

## **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelilor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor art. 11 din RGU/HG 525/96.

Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instalat servitute de utilitate publică, se face în condițiile art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, extinderea rețelei de apă și canalizare, a zonei de protecție sanitară, a surselor, a rețelei).



## **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea construcțiilor la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Amplasarea construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele :

- construcțiile se pot amplasa cuplat sau izolat
- construcțiile retrase în raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii respective) la construcțiile ce depășesc la cornișă înălțimea de 6,00m.
- construcțiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixă de 3,00m, 4,00m sau 5,0m față de aliniament pentru toate loturile (conform planșei de reglementări);
- construcțiile se vor amplasa cu o retragere de min. 10,00 m față de spatele parcelelor
- construcțiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, în condițiile respectării prevederilor codului civil.

## **REGULI CU PRIVIRE LA CIRCULATII SI ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestora.

Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel.

La dimensionarea străzilor noi, se va ține seama de legislația în vigoare, privind profilul stradal și de categoria străzii.

Un teren pentru a fi constructibil trebuie să fie accesibil printr-un drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție este obligatoriu la curțile interioare închise pe toate laturile de clădiri, dacă au aria mai mare decât 600mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,5 m. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

## **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art.27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

Extinderea de rețele sau mărirea de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, national sau local după caz.

Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrică, telefonie, etc.) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Se admit în cazuri foarte bine justificate, în mod excepțional și numai pe baza unui studiu de impact, pentru zonă, pozarea supraterrană a rețelelor de echipare a clădirilor.

Firidele de bransament vor fi înzidite, fiind evitată amplasarea lor pe fațadele principale ale clădirilor.

Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonele în care aceasta există este obligatorie.



Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale, la canalul existent.

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

Evacuarea apelor pluviale – de pe drumuri se face prin canalizarea rețelei rutiere în canalul de desecare.

## **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

Parcelele vor avea un front minim de 16,00m și suprafața minimă de 500mp pentru clădiri izolate sau cuplate, adâncimea parcelei mai mare sau cel puțin egală cu frontul.

Înălțimea maximă a construcțiilor de locuințe individuale va fi P+1E+M.

Înălțimea maximă a construcțiilor cu funcțiuni complementare (dotări și servicii publice) va fi P+1E+M.

## **REGULI CU PRIVIRE LA AMENAJARI EXTERIOARE (AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI, PARCARI SI GARAJE)**

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcării și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieteii publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

De regulă, lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile de aliniament, de-a lungul acceselor rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

Se prevăd rampe pentru handicapați, la trotuare și spații publice.

### **5.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

#### **UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE**

În vederea asigurării compatibilității funcțiilor, autorizarea executării lucrărilor se face pe baza analizei raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei în cadrul documentațiilor de urbanism.

Pentru integrare în zonă a construcțiilor noi se va ține seama de Normele de Igienă aprobate cu ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

### **5.4. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATIILOR SI SUBUNITATIILOR FUNCTIONALE**



## **U.T.R. 1 - L – ZONA REZIDENTIALA**

### **Capitolul 1 – GENERALITATI**

#### **Art. 1 Zone si subzone functionale**

- L – zona rezidentiala cu locuinte - individuale (maxim doua apartamente) : cladiri P+2E.

#### **Art. 2 Functiunea dominanta**

- este cea rezidentiala, zona fiind compusa din locuinte cu caracter urban si semi-rural, cu regim de inaltime : P, D+P, P+1E, D+P+1E, P+1E+M, D+P+1E+M, P+2E

#### **Art. 3 Functiuni complementare**

- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico – edilitare si constructii aferente

### **Capitolul 2 – UTILIZAREA FUNCTIONALA**

#### **Art. 4 Utilizari permise**

- locuinte individuale cu caracter urban si semi-rural;
- conversia locuintelor in alte functiuni ce nu deranjeaza zona;
- functiuni complementare: servicii, mic comert, administratie, sanatate, spatii verzi amenajate, accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje, retele tehnico – edilitare si constructii aferente;

#### **Art. 5 Utilizari permise cu conditii**

- comert alimentar si nealimentar, activitati productive – cu conditia ca acestea sa fie de mica amploare, nepoluante, fara riscuri tehnologice.

#### **Art. 6 Interdictii temporare de construire**

- nu este cazul

#### **Art. 7 Interdictii definitive de construire**

- activitati industriale sau de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antreprize
- spatii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
- panouri mari publicitare in spatiile verzi sau pe cladiri

### **Capitolul 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

- **REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art. 8 Orientarea fata de punctele cardinale**

Se vor respecta prevederile Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii.

Se va asigura insorirea tuturor constructiilor de pe teren.

Se va evita pe cit posibil orientarea Nord a dormitoarelor la locuinte, a spatiilor



administrative, de birouri in cazul functiunilor complementare celei de locuit.

**Art. 9 Amplasarea fata de drumurile publice**

Construciile se vor amplasa astfel incit sa respecte zona drumului. Zona drumului este formata din : carosabil, acostamente, rigole, zone verzi de aliniament si trotuare, avind o latimi de 22,0 m-24m.

Construciile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa (5,00m- conform planului de reglementari) fata de limita de proprietate pentru toate loturile.

**Art. 10 Amplasarea fata de caile navigabile existente si cursuri de apa cu potential navigabil.**

Nu este cazul.

**Art. 11 Amplasarea fata de caile ferate din administrarea SNCFR.**

Nu este cazul.

**Art. 12 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul.

**Art. 13 Retrageri fata de fisia de protectie a frontierei**

Nu este cazul.

**Art. 14 Retrageri fata de aliniament**

Cladirile vor fi retrase de la limita aliniamentului respectand coerenta si caracterul fronturilor stradale.

- constructiile se vor amplasa de-a lungul acceselor auto cu o retragere fixa ( 5,00m- conform planului de reglementari) fata de aliniament pentru toate loturile .

**Art. 15 Amplasarea in interiorul parcelei**

In functie de marimea parcelei, pe suprafata acesteia se pot amplasa una sau doua constructii principale si anexe.

**Amplasarea constructiilor fata de limitele din spate ale parcelei :**

Toate constructiile se vor amplasa cu o retragere de minim 10,00m fata de spatele parcelelor.

Doar constructiile anexe parter cu inaltimea de pana la 3,00m se pot amplasa pana la limita din spate a proprietatii, celelalte cu inaltime care depaseste 3,00m se vor amplasa retrase la minim jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii respective.

**Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei :**

Constructiile principale se vor amplasa fata de limitele laterale ale loturilor in conformitate cu prevederile Codului Civil.

- constructiile retrase in raport cu limitele laterale se vor dispune la minim 3m respectiv H/2 (jumătate din înălțimea la cornisa a clădirii respective) la constructiile ce depasesc la cornisa înălțimea de 6,00m.
- constructiile de garaje din interiorul parcelelor pot fi amplasate pe limitele acestora, in conditiile respectarii prevederilor codului civil.
- nu se admit calcane spre vecini decat pentru garaje sau cladiri cuplate, proiectarea trebuind corelata.
- autorizarea executarii constructiilor de locuinte este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

**Amplasarea a doua sau mai multe constructii principale pe teren :**



Se va face in conditiile in care prin inaltimea, volumetria si aspectul constructiilor situate in spate nu afecteaza insorirea si nu aduce prejudicii aspectului arhitectural al cladirii existente sau al strazii,

Proiectul pentru autorizarea constructiei in acest caz va cuprinde obligatoriu o perspectiva (desfasurare) din strada a ansamblului.

Pentru toate constructiile sunt valabile regulile de amplasare fata de limitele parcelei.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

Art. 16 Accese carosabile

Pentru toate categoriile de constructii este obligatorie asigurarea accesului la retea de circulatie si transport.

Art. 17 Accese pietonale

Accesele pietonale trebuie prevazute pentru toate constructiile si amenajarile de orice fel. Profilul strazilor trebuie sa prevada realizarea de trotuare de o parte si de alta a partii carosabile.

- **REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA**

Art. 18 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existenta.

Bransarea constructiilor la retea de ape uzate, in zonele in care aceasta exista este obligatorie.

Firidele de bransament vor fi inzidite, fiind evitata amplasarea lor pe fatadele principale ale cladirilor.

Art. 19 Realizarea de retele tehnico – edilitare

Lucrarile de echipare a cladirilor ( apa, canal, termoficare, gaz, TV cablu, alimentare cu energie electrica, telefonie, etc. ) se vor proiecta si organiza evitand traseele aparente, fiind de regula ingropate.

Retelele de alimentare cu gaze si racordul la acestea se vor realiza subteran.

Evacuarea apelor pluviale – de pe acoperis, de pe platforme se face prin rigolele retelei rutiere in canale de desecare.

Art. 20 Proprietatea publica asupra retelelor tehnico – edilitare

Retelele de apa, canalizare si gaze sunt in serviciul public si se afla in proprietatea publica a comunei.

Drumurie vor intra in domeniul public al Municipiului Arad.

Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate a regiilor respective.

Indiferent de modul de finantare a executarii retelelor de utilitati tehnico-edilitare, acestea intra in proprietatea publica.

- **REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**

Art. 21 Parcelarea

Nu se mai admit alipiri sau dezlipiri de parcele ulterior PUZ-ului.

Art. 22 Inaltimea constructiilor

Pentru constructia de locuinte regimul maxim de inaltime admis este P+2E cu inaltimea maxima la cornisa de 12,00m.

Art. 23 Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile trebuie sa se apropie prin volumetrie si proportie intre ele pentru a da un caracter unitar ansamblului construit.

Este interzisa executarea de locuinte din materiale nedurabile.



Lucrarile tehnice (rețele, conducte, bransamente) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperisuri numai pe versantul interior al acestuia sau în podurile nemansardabile.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Nu se admite acoperirea elementelor decorative sau de arhitectură cu elemente de signalistică, reclame, firme.

#### **Art. 24 Procentul de ocupare al terenului**

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru parcelele cu destinația de locuință este de 40% .

#### **• REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**

##### **Art. 25 Parcaje**

La toate tipurile de construcții se vor realiza suprafețe necesare parcarii și garării, caracteristice fiecărei funcțiuni.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pietei publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Construcțiile de garaje vor fi realizate din aceleași materiale și în același spirit ca și clădirile de locuit.

##### **Art. 26 Spații verzi**

Se vor menține spațiile verzi de aliniament acolo unde acestea există.

Se vor realiza spații verzi de aliniament de-a lungul străzilor propuse. Se va planta cel puțin un arbore la fiecare 150 m suprafață de parcelă construibilă destinată locuirii. Spațiul verde va fi de minimum 20% din suprafața parcelei.

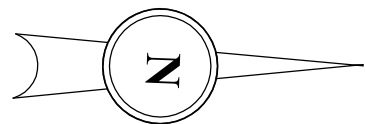
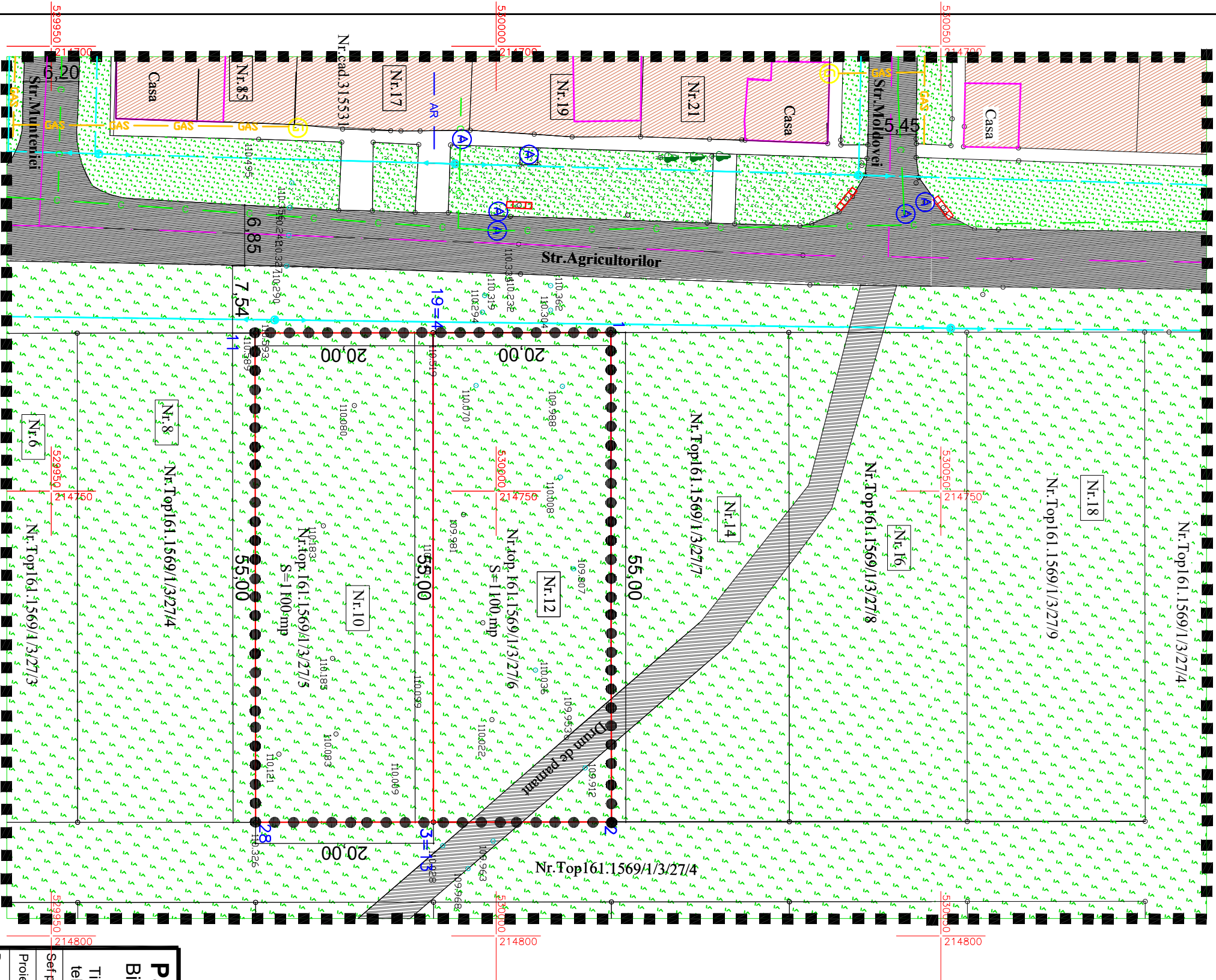
##### **Art. 27 Împrejmuiri**

Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri transparente din grilaje metalice, lemn, cu stâlpi metalici sau plase de sârmă.

Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 2.20m, cu sau fără soclu plin și vor putea fi dublate de un gard viu. Înălțimea maximă admisă a soclului este de 0.80m.

De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,20m.

Intocmit :                      arh. **Palea Alina**  
                                         arh. **Belea Daniel**



## Legenda

- Limita zonei studiate
- Suprafata teren PUZ aferenta cadastral
- Limite cadastrale
- Contur indicativ al constructiilor existente/propuse
- Spatii verzi in curs de amenajate/terenuri arabile in intravilan
- AX cai de comunicatie rutiera
- Drum asfaltat/ Drum de pamnt
- Terenuri construibile intravilan
- Retea electrica aeriana
- Retea de gaze naturale
- Retea de canalizare
- AR Retea de apa

S.C. DENDAL TOPO S.R.L.

ALPIN PROIECT s.r.l.

| Nr. Pct.                 | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi laturi D(i,i+1) |
|--------------------------|--------------------------|------------|-------------------------|
|                          | X [m]                    | Y [m]      |                         |
| 1                        | 530012.880               | 214732.248 | 19.999                  |
| 2                        | 530012.952               | 214787.256 | 55.008                  |
| 3                        | 529992.953               | 214787.235 | 19.999                  |
| 4                        | 529992.881               | 214732.237 | 54.998                  |
| Smas=1099.80mp P=149.98m |                          |            |                         |
| 19                       | 529992.881               | 214732.237 | 54.998                  |
| 13                       | 529992.953               | 214787.235 | 19.999                  |
| 28                       | 529972.954               | 214787.214 | 54.988                  |
| 11                       | 529972.882               | 214732.226 | 19.999                  |
| Smas=1100.00mp P=150.00m |                          |            |                         |

| Suprafata teren                       |  |  | SITUATIA EXISTENTA |     |
|---------------------------------------|--|--|--------------------|-----|
|                                       |  |  | mp                 | %   |
| Total zona studziata                  |  |  | 13 063             | -   |
| Teren aferent cadastral               |  |  | 2 200              | 100 |
| Zona construibila statie carburanti P |  |  | 0                  | 0   |
| Carosabil, trotuare, parcuri          |  |  | 0                  | 0   |
| Aliniamente verzi, spatii verzi       |  |  | 0                  | 0   |
| Teren arabii                          |  |  | 2 200              | 100 |

## Palea Alina

Birou individual de Arhitectura

Timisoara, str. Darwin nr.2 bl. B6 ap.5  
tel: 0040-0721035788



Denumire proiect : PUZ PUZ ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE  
Amplasament : Loc. ARAD str. AGRICULTORILOR nr. 10, 12 (CF 311046 si 311047-Arad)  
Beneficiar : PANTIRUC GEORGEL si PUSCAS DUMITRU

Pr.nr:

163/  
2013

Self proiect arh. Belea Daniel

Scara : 1:500

Denumire plansa :

SITUATIA EXISTENTA

Faza: PUZ

Proiectat arh. Alina Palea

Desenat arh. Alina Palea

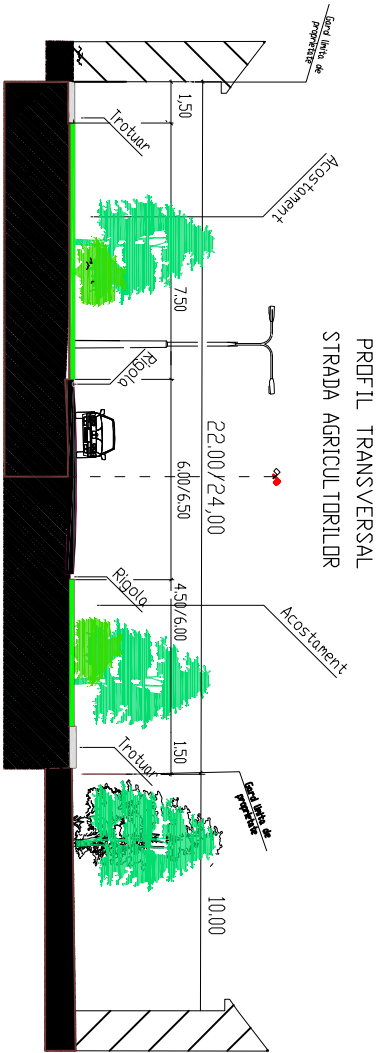
feb. 2016

Nr. plansa : A - 02

Verificat arh. Belea Daniel

| Nr.<br>Pct.              | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>latari<br>D.G.(+1) |
|--------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|                          | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 1                        | 530012.880               | 214732.248 | 19.999                        |
| 2                        | 530012.952               | 214787.256 | 55.008                        |
| 3                        | 529992.953               | 214787.235 | 19.999                        |
| 4                        | 529992.881               | 214732.237 | 54.998                        |
| Smas=1099.80mp P=149.98m |                          |            |                               |
| 19                       | 529992.881               | 214732.237 | 54.998                        |
| 13                       | 529992.953               | 214787.235 | 19.999                        |
| 28                       | 529972.954               | 214787.214 | 54.988                        |
| 11                       | 529972.882               | 214732.226 | 19.999                        |
| Smas=1100.00mp P=150.00m |                          |            |                               |

S.C. DENDAL TOPO S.R.L. ALPIN PROIECT s.r.l.



POT max=40%  
CUT max=1.2  
Regim de inaltime P+ZE

| Suprafata teren                           | SITUATIA EXISTENTA |     | SITUATIA PROPUISA |       |
|-------------------------------------------|--------------------|-----|-------------------|-------|
|                                           | mp                 | %   | mp                | %     |
| Total zona studiata                       | 13 063             | -   | 13 063            | -     |
| Teren aferent cadastral                   | 2 200              | 100 | 2 200             | 100   |
| Zona locuinte P+ZE                        | 0                  | 0   | 900               | 40.90 |
| Carosabil, trotuare, parcuri (pe parcele) | 0                  | 0   | 500               | 22.74 |
| Alimentare verzi                          | 0                  | 0   | 800               | 36.36 |
| Zona interbata                            |                    |     |                   |       |
| Teren arabi                               | 2 200              | 100 | 0                 | 0     |

- Limita zonei studiate

Suprafata teren PUZ

afectiuni cadastrale

Limita cadastrale

Contur indicativ al constructiilor existente/propuse

Spatii verzi in curs de amenajare/tereni arabili in intravilan

Ax cai de comunicatie rutiera

Drum asfaltat/ Drum de pamant

Terenuri construite intravilan

Retea electrica aeriana

Retea de gaze naturale

Retea de canalizare

Retea de apa

Zona locuinte individuale

Zona implant cladiri

Zona cu interdictie de construire rezervata pentru o posibila extindere de drum

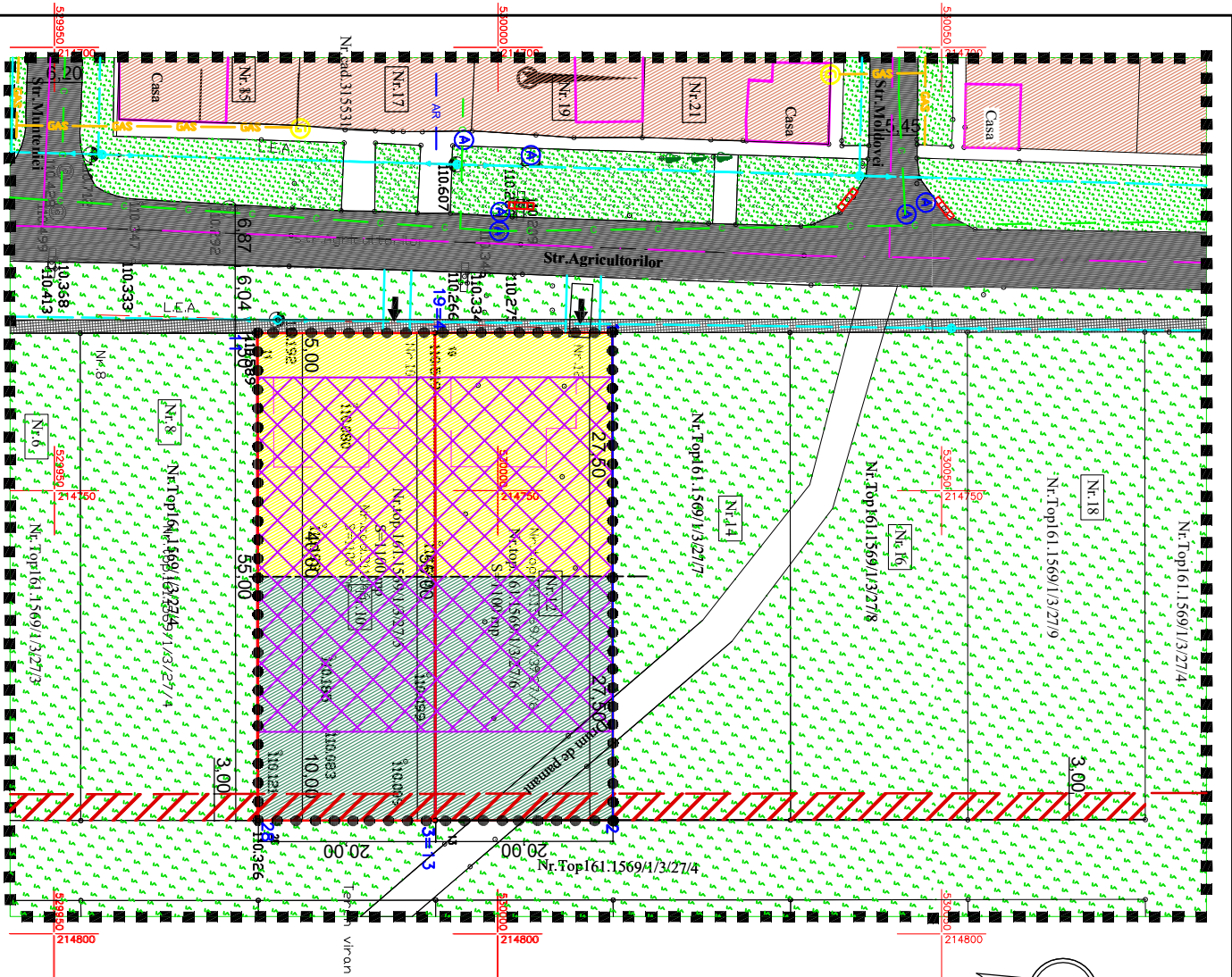
Aces auto propus pe parcele

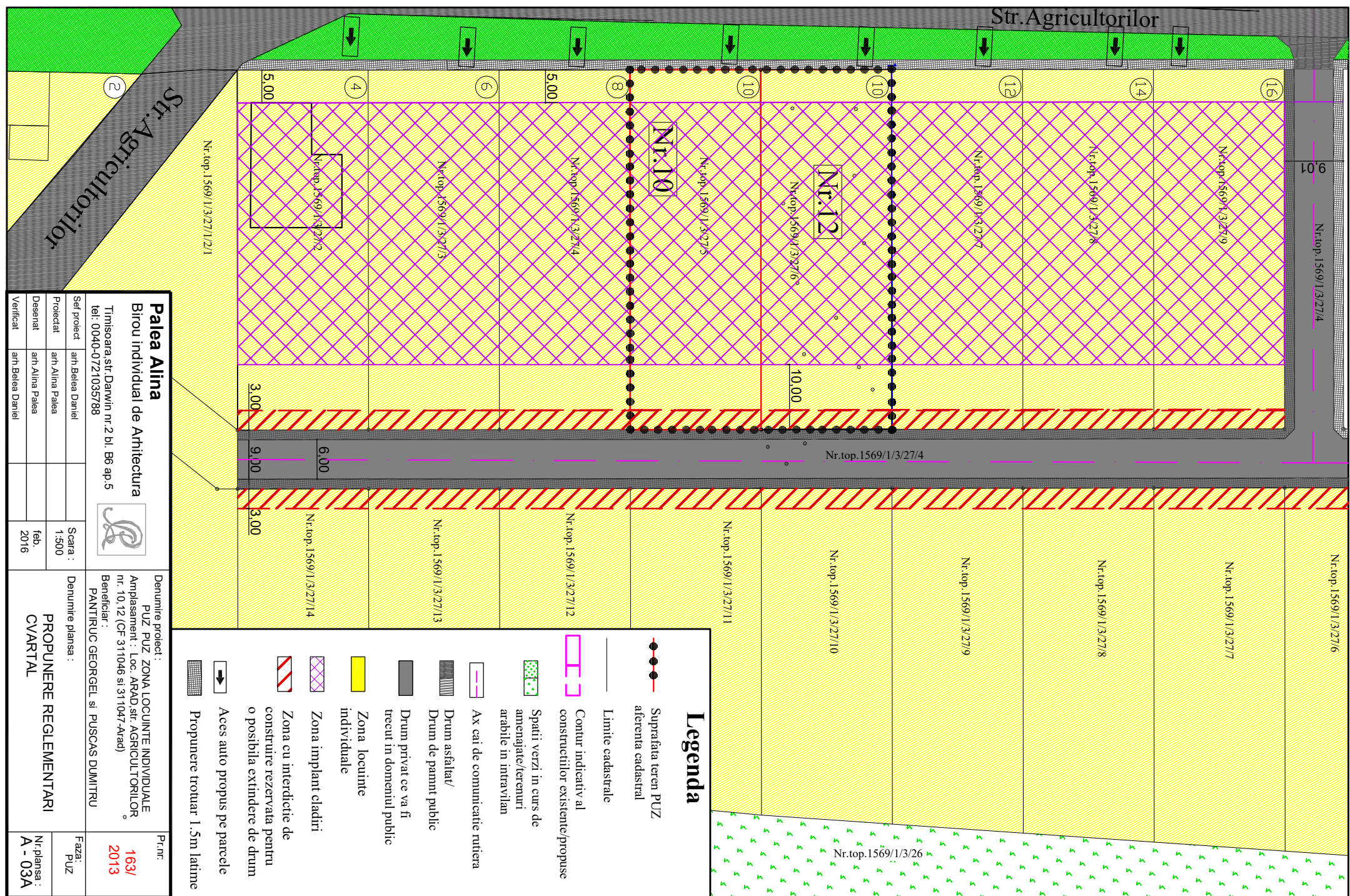
Retea de gaze propusa

Propunere trotuar 1.5m latime

Zona rezervata unei posibile parcelari

### Legenda

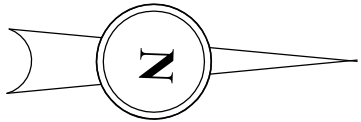




| Nr.<br>Pct.              | Coordonate pct.de contur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(i,i+1) |
|--------------------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|                          | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 1                        | 530012.880               | 214732.248 | 19.999                        |
| 2                        | 530012.952               | 214787.256 | 55.008                        |
| 3                        | 529992.953               | 214787.235 | 19.999                        |
| 4                        | 529992.881               | 214732.237 | 54.998                        |
| Smas=1099.80mp P=149.98m |                          |            |                               |
| 19                       | 529992.881               | 214732.237 | 54.998                        |
| 13                       | 529992.953               | 214787.235 | 19.999                        |
| 28                       | 529972.954               | 214787.214 | 54.988                        |
| 11                       | 529972.882               | 214732.226 | 19.999                        |
| Smas=1100.00mp P=150.00m |                          |            |                               |

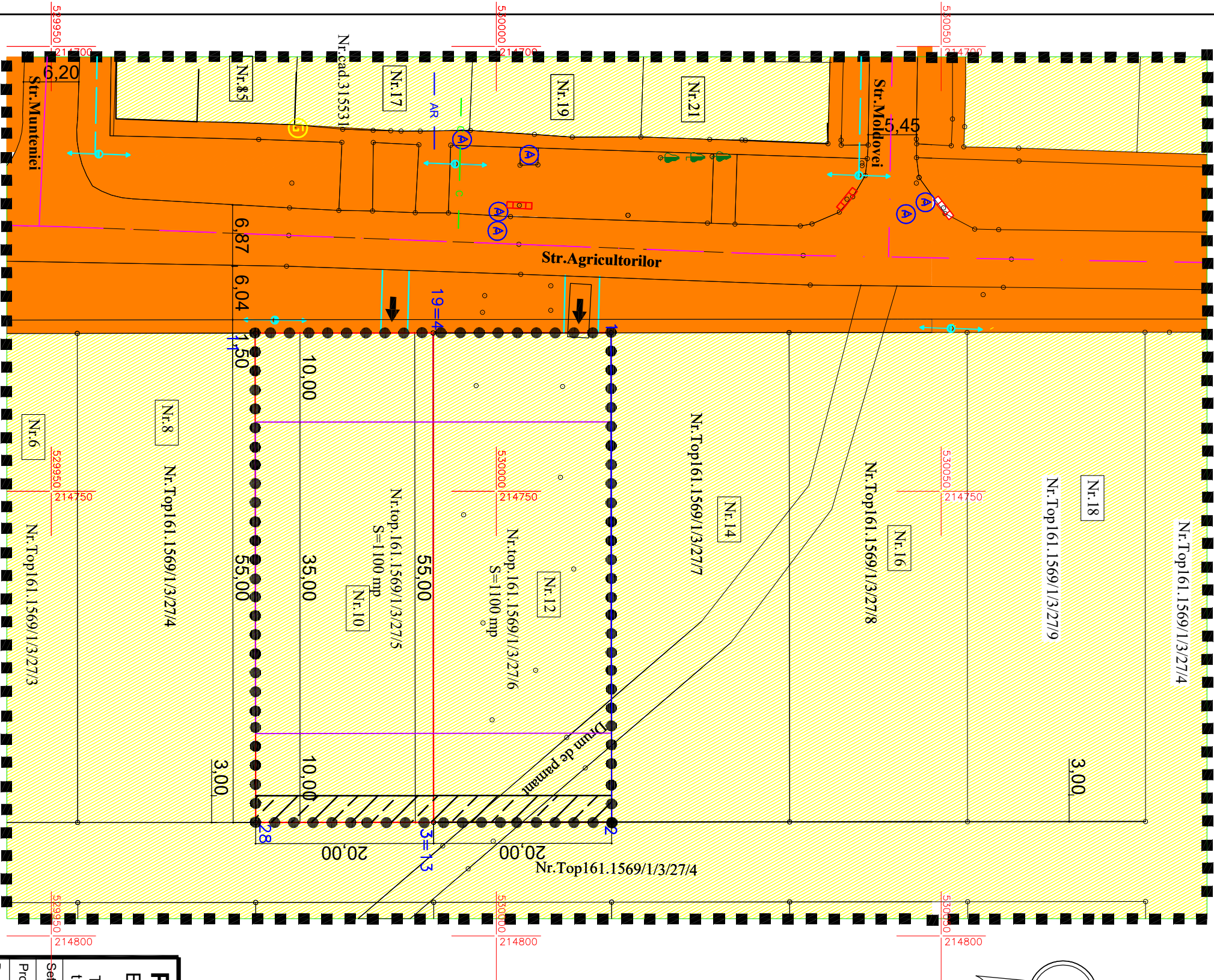
S.C. DENDAL TOPO S.R.L. ALPIN PROIECT s.r.l.

## Legenda



- Limita zonei studiate
- Suprafata teren PUZ propusa pentru introducere in intravilan
- Limite cadastrale
- Terenuri din domeniul public al statului de interes national
- Teran proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- teren proprietate publica de interes zonal
- drum
- teren proprietate privata ce urmeaza a fi trecut in proprietatea public
- Zona spatiu verde ce va fi intabulata in CF ca spatiu verde

| OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA                           |                      |          |       |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|----------|-------|----------------------|
| DOMENIUL                                                 | CATEGORII DE INTERES |          |       | DIMENSIUNI           |
|                                                          | national             | judetean | local | Suprafata teren (mp) |
| CAI DE COMUNICATII                                       |                      |          |       | -                    |
| 1) Deschiderea strazilor noi prevazute prin PUZ          |                      |          | X     | 123                  |
|                                                          |                      |          |       | 40                   |
| 2) Amenajare, modernizare strazi                         |                      |          | X     | -                    |
| INFRASTRUCTURA MAJORA                                    |                      |          |       |                      |
| 3) Retea de distributie apa potabila                     |                      |          | X     | -                    |
| 4) Retea de canalizare menajera                          |                      |          | X     | -                    |
| 5) Retea de distributie energie electrica                |                      |          | X     | -                    |
| SISTEME DE PROTECTIE A MEDIULUI                          |                      |          |       |                      |
| 6)Amenajarea si plantarea spatiilor verzi propuse in PUZ |                      |          | X     | -                    |



|                                                                 |                   |  |                  |                                                                                                                                                  |  |                                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------|
| <b>Palea Alina</b><br>Birou individual de Arhitectura           |                   |  |                  | Denumire proiect :<br>PUZ PUZ ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE<br>Amplasament : Loc. ARAD, str. AGRICULTORILOR<br>nr. 10, 12 (CF 311046 si 311047-Arad) |  | Pr.nr:<br><b>163/<br/>2013</b> |
| Timisoara, str. Darwin nr.2 bl. B6 ap.5<br>tel: 0040-0721035788 |                   |  |                  | Beneficiar :<br>PANTIRUC GEORGEL si PUSCAS DUMITRU                                                                                               |  |                                |
| Seif proiect                                                    | arh. Belea Daniel |  | Scara :<br>1:500 | Denumire plansa :<br><br><b>CIRCULATIA TERENURILOR</b>                                                                                           |  | Faza:<br>PUZ                   |
| Proiectat                                                       | arh. Alina Palea  |  |                  |                                                                                                                                                  |  |                                |
| Desenat                                                         | arh. Alina Palea  |  | feb.<br>2016     |                                                                                                                                                  |  |                                |
| Verificat                                                       | arh. Belea Daniel |  |                  |                                                                                                                                                  |  | Nr. plansa :<br><b>A - 04</b>  |