

Nr.154/9.06.2015  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)  
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU)  
„Construire zonă rezidențială” Str. Orizontului FN, mun. Arad

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad30864/09.06.2015;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 30864/A2 din 08.06.2015, 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;
- raportul de specialitate nr. ad. 30864/A2 din 08.06.2015 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 6 din 08.06.2015;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

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

## H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: „Construire zonă rezidențială” Str. Orizontului FN, mun. Arad, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize;

- beneficiar: Păcurar Cosmin Dorin împuternicit al proprietarilor loturilor reglementate prin P.U.Z.
- elaborator: S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Rodica Feier, proiect nr. 06-2013;
- suprafața aferentă loturilor reglementate: 16053 mp,  
Păcurar Cosmin Dorin, CF 334835, 425 mp,  
Samu Mate, CF 334994, 445 mp,  
Păcurar Aurel și Păcurar Dorina, CF 334872, 425 mp,  
Ivan Vasile, CF 335092, 427 mp,  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 334851, 445 mp,

Samu Mate, CF 335044, 445 mp,  
Filimon Sofia Cornelia și Salvatici Fabio, CF 334932, 425 mp,  
Samu Mate, CF 334759, 445 mp,  
Ghiran Emanuel, CF 335074, 445 mp,  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 334929, 445 mp,  
Ivan Vasile, CF 335080, 427 mp,  
Samu Mate, CF 335060, 445 mp,  
Ghiran Pavel și Ghiran Florița, CF 335010, 446 mp,  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 335097, 446 mp,  
Neta-Pintescu Emilian și Neta-Pintescu Cristina-Marinela, CF 334744, 400 mp,  
Ivan Vasile, CF 335064, 427 mp,  
Păcurar Aurel, CF 334960, 425 mp,  
Ivan Vasile, CF 335102, 423 mp,  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 335086, 446 mp,  
Samu Mate, CF 334791, 444 mp,  
Samu Mate, CF 335108, 484 mp,  
Ivan Vasile, CF 335025, 427 mp,  
Samu Mate, CF 334828, 445 mp,  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 334889, 445 mp,  
Ivan Vasile, CF 335042, 427 mp,  
Samu Mate, CF 334971, 445 mp,  
Ghiran Pavel și Ghiran Florița, CF 335028, 445 mp,  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 334956, 445 mp,  
Nițu Lucian Georgel și Nițu Denisa, CF 334813, 356 mp,  
Ivan Vasile, CF 335004, 427 mp.  
Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, Păcurar Aurel și Păcurar Dorina, Păcurar Cosmin  
Dorin, Păcurar Aurel, Samu Mate, Ivan Vasile, Ghiran Pavel și Ghiran Florița, Ghiran Emanuel,  
Colompir Ioan și Colompir Monica, Filimon Sofia-Cornelia, Salvatici Fabio, CF 334982, 3006 mp;  
Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:  
(1) funcțiunea principală - locuințe individuale;  
(2) indicatori urbanistici: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,05; regim maxim de înălțime:  
P+1+M (Hmax cornișă-8,5m);  
Art.3. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor emite numai după autorizarea lucrărilor de  
infrastructură tehnico-edilitare și a căilor de circulație, care se vor executa prin grija și pe cheltuiala  
exclusivă a beneficiarilor, în baza proiectelor de specialitate avizate potrivit prevederilor legale în  
vigoare.  
Art.4. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei  
hotărâri.  
Art.5. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, prin împuternicit Păcurar  
Cosmin Dorin 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)  
„Construire zonă rezidențială” Str. Orizontului FN, mun. Arad

- beneficiari: proprietari ai terenului reglementat prin PUZ, prin împuternicit Păcurar Cosmin
- elaborator: S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Rodica Feier, proiect nr. 06-2013;
- suprafața aferentă loturilor reglementate: 16053 mp, conform extrase CF anexate documentației

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30864/15.05.2015 de către Păcurar Cosmin Dorin, împuternicit al proprietarilor terenului reglementat
- raportul de specialitate nr. ad.30864/A2/08.06.2015 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. ad. 30864/A2/ 08.06.2015, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 6/08.06.2015 al Arhitectului –Şef ;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. nr.249 din 03.03.2014, se înaintează spre analiză Consiliului Local al municipiului Arad.

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

- funcțiunea principală: zonă de locuințe individuale
- indicatori urbanistici: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,05;
- regim maxim de înălțime: P+1+M.

Costurile privind realizarea străzii și extinderea rețelelor edilitare vor fi suportate în întregime de către beneficiari.

**PRIMAR**  
Ing. Gheorghe Falcă

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.**  
**„Construire zonă rezidenţială” Str. Orizontului FN, mun. Arad**

- beneficiari: proprietari ai terenului reglementat prin PUZ, prin împuternicit Păcurar Cosmin  
- elaborator: S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh.Rodica Feier, proiect nr. 06-2013;

Prezenta documentaţie depusă cu nr. 30864/15.05.2015 este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ GM 010-2000, în scopul parcelării unei suprafeţe de teren de 16.053 mp, pentru loturi de locuinţe individuale, stabilind condiţiile de rezolvare a accesului carosabil si pietonal, echiparea edilitara şi circulaţia juridică a terenului.

**Încadrarea în localitate**

Zona luată în studiu este situată în intravilan, partea de vest a municipiului Arad, la limita zonei construite a cartierului Bujac, accesibilă din str. Orizont.

Vecinătăţile amplasamentului sunt: în partea de nord str. Orizont, la est şi vest terenuri parcelate prin documentaţii de urbanism aprobate în vederea construirii de locuinţe individuale –unele finalizate, altele aflate în construcţie iar la sud drumul de exploatare De 1562.

Conform Regulamentului P.U.G. aprobat, zona studiată face parte din UTR nr.16, zonă de locuinţe individuale, având interdicţie temporară de construire până la elaborare P.U.Z.

**Situaţia juridică a terenului**

Terenurile aferente loturilor reglementate prin P.U.Z. în suprafaţă totală de 16.053 mp au categoria de folosinţă arabil, în intravilanul municipiului Arad. Situaţia acestora este următoarea:

Păcurar Cosmin Dorin, CF 334835, 425 mp,  
Samu Mate, CF 334994, 445 mp,  
Păcurar Aurel şi Păcurar Dorina, CF 334872, 425 mp,  
Ivan Vasile, CF 335092, 427 mp,  
Zdrentan Wesely şi Zdrentan Lidia, CF 334851, 445 mp,  
Samu Mate, CF 335044, 445 mp,  
Filimon Sofia Cornelia şi Salvatici Fabio, CF 334932, 425 mp,  
Samu Mate, CF 334759, 445 mp,  
Ghiran Emanuel, CF 335074, 445 mp,  
Zdrentan Wesely şi Zdrentan Lidia, CF 334929, 445 mp,  
Ivan Vasile, CF 335080, 427 mp,  
Samu Mate, CF 335060, 445 mp,  
Ghiran Pavel şi Ghiran Floriţa, CF 335010, 446 mp,  
Zdrentan Wesely şi Zdrentan Lidia, CF 335097, 446 mp,  
Neta-Pintescu Emilian şi Neta-Pintescu Cristina-Marinela, CF 334744, 400 mp,  
Ivan Vasile, CF 335064, 427 mp,  
Păcurar Aurel, CF 334960, 425 mp,  
Ivan Vasile, CF 335102, 423 mp,

Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 335086, 446 mp,  
 Samu Mate, CF 334791, 444 mp,  
 Samu Mate, CF 335108, 484 mp,  
 Ivan Vasile, CF 335025, 427 mp,  
 Samu Mate, CF 334828, 445 mp,  
 Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 334889, 445 mp,  
 Ivan Vasile, CF 335042, 427 mp,  
 Samu Mate, CF 334971, 445 mp,  
 Ghiran Pavel și Ghiran Florița, CF 335028, 445 mp,  
 Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, CF 334956, 445 mp,  
 Nițu Lucian Georgel și Nițu Denisa, CF 334813, 356 mp,  
 Ivan Vasile, CF 335004, 427 mp.  
 Zdrentan Wesely și Zdrentan Lidia, Păcurar Aurel și Păcurar Dorina, Păcurar Cosmin  
 Dorin, Păcurar Aurel, Samu Mate, Ivan Vasile, Ghiran Pavel și Ghiran Florița, Ghiran  
 Emanuel, Colompir Ioan și Colompir Monica, Filimon Sofia-Cornelia, Salvatici Fabio, CF  
 334982, 3006 mp,  
 TOTAL SUPRAFAȚĂ TEREN: 16053 mp

**Reglementări propuse:**

Funcțiunea propusă este cea de locuire individuală. Se propune crearea a 30 loturi pentru locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 400 mp și 460 mp.

Indicatori urbanistici propuși: POT max/lot 40%; CUT max/lot 1,05; Regim de înălțime maxim admis a clădirilor: P+1E+M, H max la cornișă = 8,50 m.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- min. 5,00 m față de aliniamentul stradal propus, cu excepția loturilor 20/1 și 20/2 (amplasare la aliniament),
- min. 3,00 m față de spatele loturilor,
- min. 2,50 m față de De1562,
- min. 3,00 m între construcțiile de pe aceeași parcelă.

**Circulația:**

Accesul auto și pietonal la loturile reglementate se va realiza dinspre strada Orizont.

În interiorul zonei parcelate, se va realiza o stradă având lățime carosabil de 7,00 m, trotuare 2x1,00 m, racordată la str. Orizont și la drumul de exploatare De 1562.

Pentru fiecare unitate locativă va fi asigurat minim un loc de parcare/garaj în interiorul lotului.

Utilități: În vederea racordării loturilor la rețelele de utilități, se prevede extinderea în varianta de amplasare subterană a rețelelor existente din str. Orizont (energie electrică, apă-canal, gaze naturale).

Costurile privind executarea străzii și a rețelelor tehnico-edilitare vor fi suportate în întregime de către investitorii privați.

Pentru fiecare lot se prevede asigurarea unui procent minim de 20% spațiu verde.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.249 din 03.03.2014:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Enel Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	135902938/25.06.2014
2	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – protecție civilă	966/14/SU-AR/19.06.2014
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	718/14/SU-AR/19.06.2014
4	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	509/13.06.2014
5	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11798/06.10.2014

6	O.C.P.I. Arad	PV recepție Nr.216/2015
7	E-on Gaz	412/20.06.2014
8	ROMTELECOM S.A.	239/12.06.2014
9	A.N.I.F.	65/05.08.2014
10	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	11420/23.06.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.03.2015, precum și a redepunerii documentației revizuite cu nr.30864/15.05.2015, s-a emis Avizul tehnic nr. 6/08.06.2015

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

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgan

Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.  
ARAD  
C.U.I. RO 8610888  
STR. LUCIAN BLAGA NR. 17  
TEL /FAX 0257/283 711

PROIECT NR.  
FAZA.  
DEN. PR

BENEFICIAR

06/2013  
PUZ  
CONSTRUIRE ZONA  
REZIDENȚIALA STR.  
ORIZONTULUI FN, LOC. ARAD  
PACURAR COSMIN DORIN

# FOAIE DE TITLU

FOAIE DE CAPĂT

NR. CONTRACT

**06/2013**

FAZA

**P.U.Z.**

DENUMIRE PROIECT

**Construire zona rezidențiala str.  
Orizontului FN, loc. Arad**

BENEFICIAR

**PACURAR COSMIN DORIN**

PROIECTANT

**S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad**

CONȚINUT DOCUMENTAȚIE

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.  
ARAD  
C.U.I. 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel /fax 283 711

Proiect nr.  
Faza.  
Den. pr  
Beneficiar

06/2013  
PUZ  
CONSTRUIRE ZONA  
EZIDENȚIALA STR.  
ORIZONTULUI FN, LOC. ARAD  
PACURAR COSMIN DORIN

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Administrator arh. Feier Rodica .....

### Întocmirea documentației:

Urbanism arh. Feier Rodica .....

ridicare topo topograf Raileanu M

studiu Geo Atelier A



S.C. "ARTNOVA" S.R.L.  
ARAD  
C.U.I. 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel /fax 283 711

Proiect nr.  
Faza.  
Den. pr  
Beneficiar

06/2013  
PUZ  
CONSTRUIRE ZONA  
EZIDENȚIALA STR.  
ORIZONTULUI FN, LOC. ARAD  
PACURAR COSMIN DORIN

# BORDEROU

## BORDEROU PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPĂT	1
FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	2
BORDEROU PIESE SCRISE	3
PIESE DESENATE	5
Memoriu de prezentare	6
1. INTRODUCERE	6
1.1 Denumirea lucrării - Construire zona rezidențiala str. Orizont Arad	6
1.2 . Beneficiar - PACURAR COSMIN DORIN	6
1.3 Proiectantul general - S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD	6
1.4 Data elaborării - martie 2014	6
1.5 Subproiectanți, colaboratori	6
1.6 Obiectul lucrării	6
1.7 Solicitări ale temei-program	7
1.8 Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	8
1.9 Surse documentare	8
1.9.1 Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	8
1.9.2 Lista studiilor și documentațiilor pt. Proiecte de investiții ce privesc dezvoltarea localităților, întocmite anterior P.U.Z și preluate în studiu:	8
1.10 Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei	9
2 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	9
2.1 Evoluția zonei	9
2.1.1 Date privind evoluția zonei	9
2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei relaționate cu evoluția localității	9
2.1.3 Potențial de dezvoltare	9
2.2 Încadrarea în localitate	9
2.2.1 Poziția zonei față de intravilanul localității	9
2.2.2 Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziție accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.	10
2.3 2.3.Elemente ale cadrului natural	11
2.3.1 Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica :	11
2.3.2 Relieful	11

2.3.3	Rețeaua hidrografica,	11
2.3.4	Clima	12
2.3.5	Condiții geotehnice,	12
2.3.6	Riscuri naturale	13
2.4	Circulația	13
2.5	Ocuparea terenurilor	13
2.5.1	Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiata	14
2.5.2	Relaționări între funcțiuni	14
2.5.3	Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	14
2.5.4	Aspecte calitative ale fondului construit	14
2.5.5	Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	14
2.5.6	Asigurarea cu spații verzi	14
2.5.7	Existența unor riscuri naturale în zona studiata sau în zonele vecine	14
2.5.8	Principalele disfuncționalități	15
2.6	Echipare edilitară	15
2.6.1	Rețele de apă și canalizare	15
2.6.2	Rețele de termoficare	15
2.6.3	Rețele de alimentare cu energie electrică	15
2.6.4	Rețele de telecomunicație	15
2.6.5	Surse și rețele alimentare cu căldură	15
2.6.6	Posibilități alimentare cu gaze naturale	15
2.7	Probleme de mediu	15
2.7.1	Riscuri naturale	15
2.7.2	Riscuri antropice	16
2.7.3	Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă	16
2.7.4	Relația cadrul natural - cadrul construit	16
2.7.5	Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție	16
2.7.6	Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz	16
2.8	Opțiuni ale populației	17
2.8.1	Opțiuni ale populației și ale administrației publice locale	17
2.8.2	Punct de vedere al elaboratorului proiectului	17
3	Prevederi de dezvoltare urbanistică	17
3.1	<b>PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ</b>	17
3.2	Concluzii ale studiilor de fundamentare	17
3.3	Prevederi ale PUG	17
3.4	Valorificarea cadrului natural	18
3.5	Modernizarea circulației	18
3.5.1	Circulația rutieră	18
3.5.2	Trotuare, platforme, parcaje.	19
3.6	Zonificarea funcțională - reglementări.	19
3.6.1	<b>ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ</b>	19
3.6.2	Destinația terenurilor	19
3.6.3	Bilanțul teritorial	19
3.7	Dezvoltarea echipării edilitare	20
3.7.1	Alimentare cu apă	20
3.7.2	Canalizare:	20
3.7.3	Alimentarea cu energie electrică:	20
3.7.4	Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații;	20

3.7.5	Alimentare cu căldură: sisteme de încălzire propuse; tipuri de combustibil; modernizări de sisteme existente etc.	21
3.7.6	Alimentare cu gaze naturale	21
3.7.7	- amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor; extinderi pentru baze de transport în comun; construcții și amenajări specifice etc.	21
3.8	Protecția mediului	21
3.8.1	Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)	21
3.8.2	Prevenirea producerii riscurilor naturale	22
3.8.3	Epurarea și preepurare a apelor uzate.	22
3.8.4	Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi	22
3.8.5	Organizarea sistemelor de spații verzi	22
3.8.6	Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate	22
3.8.7	Refacere peisagistică și reabilitare urbană	22
3.8.8	Valorificarea potențialului turistic și balnear - după caz	23
3.8.9	Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.	23
3.9	Obiective de utilitate publică	23
3.10	CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE	23
3.11	ANEXE	24

## 1 PIESE DESENATE

1	SITUAȚIA EXISTENTĂ	-01
5.	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	- 01.1
2.	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	-02
3.	REGLEMENTĂRI EDILITARE	-03
4.	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	-04

ÎNTOCMIT:  
ARH. FEIER RODICA

S.C. "ARTNOVA" S.R.L.  
ARAD  
C.U.I. 8610888  
Str. Lucian Blaga nr. 17  
Tel /fax 283 711

Proiect nr.  
Faza.  
Den. pr  
Beneficiar

06/2013  
PUZ  
CONSTRUIRE ZONA  
EZIDENȚIALA STR.  
ORIZONTULUI FN, LOC. ARAD  
PACURAR COSMIN DORIN

# MEMORIU de PREZENTARE

Memoriu de prezentare

## 1. INTRODUCERE

**1.1 DENUMIREA LUCRĂRII - CONSTRUIRE ZONA REZIDENȚIALA STR. ORIZONT ARAD**

**1.2 . BENEFICIAR - PACURAR COSMIN DORIN**

**1.3 PROIECTANTUL GENERAL - S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD**

**1.4 DATA ELABORĂRII - MARTIE 2014**

**1.5 SUBPROIECTANȚI, COLABORATORI**

Arhitectură	arh. Feier Rodica	.....
ridicare topo	topograf ing. Raileanu M	
studiu Geo	Atelier A	

**1.6 OBIECTUL LUCRĂRII**

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planul urbanistic zonal „Construire zona rezidențiala str. Orizont FN, Arad

Situl pe care se propune obiectul este amplasat in Arad pe str. Orizont.

Documentația PUZ a fost întocmită în conformitate cu “ Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnica elaborata de “Urbanproiect” București cu indicativ GM 010-2000, precum și în conformitate cu Legea 350/2001 modificată cu completările ulterioare, HGR525/1996. privind aprobarea Regulamentului General de urbanism

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de legea 50/1991 privind „Autorizarea și executarea construcțiilor”, , ghidul metodologic privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ, indicativ GM 010-2000,

Lucrarea este întocmită în baza solicitării certificatului de urbanism nr. 249 din 3.martie 2014 emis de Primăria Municipiului Arad prin care se solicită întocmirea unui PUZ –ului pentru construirea unor locuințe, în vederea obținerii autorizației de construire pentru obiectivele propuse, întocmit în baza studiului de oportunitate avizat cu aviz nr. 16 din 23.08.2013

## 1.7 SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM

Solicitățile beneficiarului prin tema de proiectare, prevăd elaborarea soluției urbanistice, pentru construirea unei zone rezidențiale cu regim de mică înălțime, cu funcțiunea de zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Terenul intravilan pe care se va construi viitoarea investiție, este proprietatea privată a beneficiarilor, conf. anexă care l-au împuternicit pe PACURAR COSMIN DORIN în numele căruia se întocmește prezenta documentație, pentru transformarea terenului agricol în teren constructibil.

Tabel cu numele proprietarilor si cu parcela deținută						
nr. crt	Proprietar	nr. parcela	nr. cadastru	Suprafat a (mp)	Cat de folosi nța	descrierea imobilului
1	Samu Mate	lot 2	334759	445	A	Arabil in
2	Samu Mate	lot 3	334791	444	A	Arabil
3	Samu Mate	lot 4	334828	445	A	Arabil
4	ZrentanWesely si Lidia	lot 5	334851	445	A	Arabil
5	ZrentanWesely si Lidia	lot 6	334889	445	A	Arabil
6	ZrentanWesely si Lidia	lot 7	334929	445	A	Arabil
7	ZrentanWesely si Lidia	lot 8	334956	445	A	Arabil
8	Samu Mate	lot 9	334971	445	A	Arabil
9	Samu Mate	lot 10	334994	445	CC	Arabil
10	Ghiran Pavel si Florita	lot 11	335010	446	A	Arabil
11	Ghiran Pavel si Florita	lot 12	335028	445	A	Arabil
12	Samu Mate	lot 13	335044	445	A	Arabil
13	Samu Mate	lot 14	335060	445	A	Arabil
14	Ghiran Emanuel	lot 15	335074	445	A	Arabil
15	ZrentanWesely si Lidia	lot 16	335086	446	A	Arabil
16	ZrentanWesely si Lidia	lot 17	335097	446	A	Arabil
17	Samu Mate	lot 18	335108	484	A	Arabil
18	Drum	lot 19	334982	3006	A	servitute pt lot 1.....18-20....33
19	Nitu Lucian Georgel si Denisa	lot 20/ parcela 2	334813	356	A	Arabil
20	Neta Pintescu Cristina si Emilian	lot 20/ parcela 1	334744	400	A	Arabil
21	Pacurar Cosmin	lot 22	334835	425	A	Arabil
22	Pacurar Dorina si Aurel	lot 23	334872	425	A	Arabil
23	Filimon Sofia Cornelia si Salvatici Fabio	lot 24	334932	425	A	Arabil
24	Pacurar Aurel	lot 25	334960	425	A	Arabil

25	Ivan Vasile	lot 27	335004	427	A	Arabil
26	Ivan Vasile	lot 28	335025	427	A	Arabil
27	Ivan Vasile	lot 29	335042	427	A	Arabil
28	Ivan Vasile	lot 30	335064	427	A	Arabil
29	Ivan Vasile	lot 31	335080	427	A	Arabil
30	Ivan Vasile	lot 32	335092	427	A	Arabil
31	Ivan Vasile	lot 33	335102	423	A	Arabil

16053

Proiectul prevede realizarea lucrării de construire a loturilor în cadrul terenului din intravilanul localității Arad.

### **1.8 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATA**

Terenul este situat între UTR 16 adiacent 22, destinația prin P.U.G. al Arad este cea de subzonă rezidențială cu clădiri de tip urban

### **1.9 SURSE DOCUMENTARE**

#### **1.9.1 LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic iar înainte de elaborarea certificatului de urbanism s-a întocmit un studiu de fundamentare. Cererea a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism care a avizat studiului de oportunitate cu aviz nr. 16 din 23.08.2013

- Pr.nr. 25 000, PUG Municipiul Arad și regulamentul aferent;
- PUZ- uri din zonă
- PATJ Arad.

#### **1.9.2 LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTAȚIILOR PT. PROIECTE DE INVESTIȚII CE PRIVESC DEZVOLTAREA LOCALITĂȚILOR, ÎNTOCMITE ANTERIOR P.U.Z ȘI PRELUATE ÎN STUDIU:**

Suportul topografic al lucrărilor este constituit din planuri topometrice și cadastrale ale terenului întocmite inițial la scara 1:500; 1:2000; 1:10000;( aduse prin mijloace informatice la scara de ediție, unitar) și planuri cadastrale ale teritoriului administrativ întocmite la scara 1:10000.

H O T Ă R Ă R E A nr. 278 din 20-12-2012 privind aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal Ansamblu Rezidențial Orizont 2 Arad, str. Orizont, FN

H O T Ă R Ă R E A nr. 91 din 28-04-2011 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă Construire case familiale P+M în regim de înălțime P+M, amplasate în Arad, str. Orizontului FN, județul Arad, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia, proiect nr.16/2010.

H O T Ă R Ă R E A nr. 136 in 04-06-2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuințe P+M, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh., Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh., Kovacs Daniela, proiect nr.29/2010, str. Orizontului nr.47/G, 47/H, FN, 47/D, 47/E,

H O T Ă R Ă R E A nr. 11 in 21-01-2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe P+I+M, beneficiar Hanis Pavel, str. Orizontului FN,

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

- Referat geotehnic
- suport topo avizat de OCPI
- aviz de oportunitate

## **1.10 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICA A ZONEI**

Luând în calcul amplasarea zonei studiate față de localitate, precum și apropierea de căile de circulație rutieră urbane, de dotările și serviciile zonei, precum și parcelările realizate cu posibilitate de extindere a zonei rezidențiale, se poate aprecia o că extindere a locuințelor rezidențiale cu regim mic de înălțime este oportună.

De asemenea strada Orizontului s-a asfaltat, în zonă sunt realizate toate rețelele de alimentare cu apă, energie electrică, cu alimentare cu gaze naturale și canalizare.

## **2 STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1 EVOLUȚIA ZONEI**

#### **2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI**

În situația existentă este important să amintim că terenul propus spre edificare este în prezent teren agricol în intravilan.

La distanță de 160m pe direcția nord, se află amplasat cartierul Bujac, unde sunt amplasate clădiri rezidențiale cu regim mic de înălțime, pe P, P+1, P+M nivele.

Terenul este amplasat în intravilanul localității, iar zona studiată are restricții de construire până la elaborare și aprobare PUZ.

#### **2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII**

Printre cele mai semnificative caracteristici relaționale ale zonei studiate sunt următoarele:

- Circulația rutieră urbană a municipiului – respectiv str. Orizont și zona rezidențială a localității cunoscută sub numele de cartierul Bujac
- Zona rezidențială este dezvoltată cu locuințe unifamiliale amplasate în frontul stradal, pe regim mic de înălțime, respectiv, P, P+1, P+m nivele. tip semirural, cu o arhitectură caracteristică mijlocului de sec XX., fără a prezenta caracteristici estetice deosebite privind compoziția volumetrică, urbanistică sau funcțională.

- Situația dotărilor edilitare urbane din această zonă, respectiv accesul relativ facil la minimum de utilitățile necesare permit o bună funcționare și dezvoltare a zonei cu locuințe cu regim mic de înălțime respectiv P, P+M, P+1, P+2 nivele cu posibilitatea de dezvoltare a zonei rezidențiale pentru o etapă de perspectiva.

#### **2.1.3 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE**

Dezvoltarea zonei se realizează prin dorința expresă a beneficiarului, dar și datorită facilităților oferite de zona: racord la utilități, parcelarea întregii zone în locuri mici pentru construirea de locuințe.

### **2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul este situat în intravilanului Municipiului Arad, în cartierul Bujac în zona sudică a acestuia.

Terenul este mărginit astfel:

În nord – Str. Orizont

La est – zonă rezidențială+ teren agricol  
 La sud – DE 1562  
 La vest – zonă rezidențială+ teren agricol

**2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIE  
 ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA  
 CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL ETC.**

Terenul este definit de frontul stradal al str. Orizont în partea de nord, cu accesibilitate la rețeaua urbană de comunicații a municipiului Arad.

În cadrul PUG aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public; pe același principiu a fost emis și CU nr. 249 din martie 2014 emis de Primăria Arad.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm

- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație
- trasee rutiere și pietonale
- poziționarea noilor construcții din zonă
- asigurarea cu utilități.
- controlul și protecția mediului

Terenul ce face obiectul prezentei documentații PUZ are o suprafața de 16053 mp și este proprietate privată a următorilor beneficiari:

Tabel cu numele proprietarilor si cu parcela deținută						
nr. crt	Proprietar	nr. parcela	nr cadastru	Suprafata (mp)	Cat de folosința	descrierea imobilului
1	Samu Mate	lot 2	334759	445	A	Arabil in
2	Samu Mate	lot 3	334791	444	A	Arabil
3	Samu Mate	lot 4	334828	445	A	Arabil
4	ZrentanWesely si Lidia	lot 5	334851	445	A	Arabil
5	ZrentanWesely si Lidia	lot 6	334889	445	A	Arabil
6	ZrentanWesely si Lidia	lot 7	334929	445	A	Arabil
7	ZrentanWesely si Lidia	lot 8	334956	445	A	Arabil
8	Samu Mate	lot 9	334971	445	A	Arabil
9	Samu Mate	lot 10	334994	445	CC	Arabil
10	Ghiran Pavel si Florita	lot 11	335010	446	A	Arabil
11	Ghiran Pavel si Florita	lot 12	335028	445	A	Arabil
12	Samu Mate	lot 13	335044	445	A	Arabil
13	Samu Mate	lot 14	335060	445	A	Arabil
14	Ghiran Emanuel	lot 15	335074	445	A	Arabil
15	ZrentanWesely si Lidia	lot 16	335086	446	A	Arabil
16	ZrentanWesely si Lidia	lot 17	335097	446	A	Arabil
17	Samu Mate	lot 18	335108	484	A	Arabil
18	Drum	lot 19	334982	3006	A	servitute pt lot 1.....18-



						20....33
19	Nitu Lucian Georget si Denisa	lot 20/ parc 2	334813	356	A	Arabil
20	Neta Pintescu Cristina si Emilian	lot 20/ parc 1	334744	400	A	Arabil
21	Pacurar Cosmin	lot 22	334835	425	A	Arabil
22	Pacurar Dorina si Aurel	lot 23	334872	425	A	Arabil
23	Filimon Sofia Cornelia si Salvatici Fabio	lot 24	334932	425	A	Arabil
24	Pacurar Aurel	lot 25	334960	425	A	Arabil
25	Ivan Vasile	lot 27	335004	427	A	Arabil
26	Ivan Vasile	lot 28	335025	427	A	Arabil
27	Ivan Vasile	lot 29	335042	427	A	Arabil
28	Ivan Vasile	lot 30	335064	427	A	Arabil
29	Ivan Vasile	lot 31	335080	427	A	Arabil
30	Ivan Vasile	lot 32	335092	427	A	Arabil
31	Ivan Vasile	lot 33	335102	423	A	Arabil

16053

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

#### **2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI IN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICA :**

Dezvoltarea urbanistică a zonei nu este condiționată de existența în zonă a unor elemente definitorii respectiv situri protejate care ar presupune distanțe de protecție speciale, sau zone de protecție a unor monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri, semnificative pentru istoria, cultura și civilizația națională sau universală.

Zona propusă spre studiu este o câmpie fără diferențe mari de relief , delimitată în partea de nord de str. Orizont, cu funcțiune de teren agricol.

Zona este fără vegetație amplă sau valoroasă – îndeosebi pe terenurile libere acoperite cu iarbă.

#### **2.3.2 RELIEFUL**

Cotele de înălțime, sunt evidențiate pe planul de ridicare topografică, baza de lucru pentru documentația prezentă.

În conformitate cu ridicare topografică a zonei se poate observa diferența de nivel, în cadrul zonei studiate, astfel : în partea de sud terenul este situat în medie cu 1,00m mai ridicat decât în partea de nord.

#### **2.3.3 REȚEAUA HIDROGRAFICA,**

Cercetarea terenului s-a făcut cu un foraj manual Ø 8 5/8. până la adâncimea de 5,00 m.

Conform Ordinului MTCT nr.1216, pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”- indicativ NP- 074/2006, amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui Factor de risc geotehnic mic.

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea: Arad.

Câmpia din jurul Aradului este străbătută în principal de râul Mureș, care se află amplasat la o distanță de 3,5 km de situl studiat, în parte sudică a acestuia.

În zonă se află amplasate canale de desecare, care irigă și concentrează apele pluviale din zonă.

- Subsolul :

Resurse de apă existente în pânze freatice de mică adâncime (2,0 – 2,5 m) în exploatarea gospodăriilor populației ca sursă de apă potabilă și surse de irigații a terenurilor agricole din zona ocupată de construcții (intravilan).

Resursele de apă existente în pânze freatice de adâncimi variabile (80 – 120 m) în exploatare prin puțuri la mare adâncime, care devine sursa de apă potabilă în sistem centralizat.

Amplasamentul prezintă o alternanță de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Conform Normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având  $ag=0,16g$ , perioada de colț  $T_c=0,7$  sec.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m

#### **STRATIFICAȚIA TERENULUI ȘI CARACTERISTICILE FIZICO- MECANICE**

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj manual (conform planului de situație cu amplasamentul lucrărilor de teren.

Forajul F1, umplutura are grosimea de 1,00m, iar până la adâncimea de 3,60 m, s-a interceptat un complex argilos cafeniu gălbui plastic vârtos, iar până în baza forajului, s-a întâlnit un complex argilos prăfos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent.

Apa subterană a fost interceptată în forajele efectuate la adâncimea de 2,20 m.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variația nivelului râului Mureș desigur cu decalajul de timp datorat distanței față de râu.

Se prevede un regim maxim ascensional până la adâncimea de 1,20 m față de nivel teren actual.

#### **2.3.4 CLIMA**

Clima zonei studiate poate fi încadrată la o climă continental temperată cu temperaturi medii anuale pozitive în perioada verii și negative în perioada noiembrie - martie. Zona studiată se încadrează conf. STAS 6472/2-83 în zona climatică III în perioada de iarnă este de  $-28$ , iar zonarea climatică pentru temperatura de vară conf. SR.10907/1-97 este II. Respectiv temperatura de calcul este  $28^{\circ}$ . Datorită precipitațiilor în perioada de iarnă încărcarea din zăpadă conf. STAS 10101/21-92 se încadrează în zona A și în perioada de vară repartitia precipitațiilor medii anuale este între 1000 și 600 ml. Ca durată medie de strălucire a soarelui în sezonul cald zona se încadrează în zona C, respectiv între 1650 și 1500 ore/an. Conf. hărților de repartitie a potențialului de vânt zona se află poziționată în zona c cu aproximativ 3000 ore/an de vânt cu viteză mare.

#### **2.3.5 CONDIȚII GEOTEHNICE,**

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-1/2014 localitatea Arad se află amplasată în zona cu o perioadă de colț  $T_c=0,7$ sec, coeficient seismic  $ag=0,20g$  și grad 7 de intensitate seismică conf. STAS 11100/93.

Natura terenului de fundare este descrisă în studiul geotehnic elaborat pentru amplasamentul studiat. fundarea se va realiza la - 1,00 m de la terenul natural, până unde prevede a se va ridica și nivelul maxim al apelor freatice. Până la adâncimea de 3,60 m s-a interceptat un strat de umplutură constituit de un complex argilos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar de aici și până la 5,00 m este un complex nisipos cu pietriș cafeniu gălbui de îndesare medie . la baza forajului s-a interceptat un complex cu pietriș și bolovăniș gălbui saturat de îndesare medie.

Presiunea convențională de calcul ce se va lua în calcul, pentru Df indicată și b= 1,00 m este P.conv. = 220 Pa.

Nivelul maxim al apelor freatice la ora efectuării forajului a fost interceptată la adâncimea de 2,20 m și nu se află în zona inundabilă a râului Mureș.

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului .

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,20 m de la nivelul terenului.

### **CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI**

Din analiza rezultatelor obținute cu lucrările de cercetare ale terenului de fundare, de desprind următoarele aspecte mai importante.

- Cota de fundare recomandată este de la adâncimea de 1,00 m.
- Nivelul maxim al apelor freatice la ora efectuării forajului a fost interceptat la adâncimea de 2,20 m. cu posibilitatea de ridicare pana la 1,20 de la nivelul terenului

### **2.3.6 RISCURI NATURALE**

Din punct de vedere al riscurilor naturale zona nu se încadrează în zonele de risc de natură geologică, hidrologică sau de altă natură.

Zona nu este supusă la alunecări de teren.

## **2.4 CIRCULATIA**

Datorită amplasării în apropierea str. Orizont prin intermediul unui acces carosabil + strada de categoria III propusă în PUZ relația cu rețeaua majora de circulație este rezolvată.

Din punct de vedere nivelitic, terenul este destul de plat, la cote cu circa 10-20 cm sub cota existenta pe drumul de exploatare.

Suprafața terenurilor este acoperita cu un strat vegetal de circa 80,0 cm grosime (conform studiului geotehnic referitor la aceasta zona). Stratul vegetal existent se impune a se îndepărta in vederea amplasării viitoarelor construcții.

In zona, exista accese carosabile amenajate - str. Orizontului. Ca stare de viabilitate str. Orizont este un drum de categoria III cu două benzi de circulație și cu îmbrăcăminte rutieră alcătuită din piatră cu balast și strat de uzură de îmbrăcăminte asfaltică.

Pe latura sudică a sitului este amplasat drumului de exploatare De 1562 neamenajat

## **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Bilanț teritorial al zonei studiate.

<b>BILANT TERITORIAL</b>			
<b>CATEGORII DE FOLOSINȚĂ</b>		<b>EXISTENT</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE</b>		23200	100
<b>ZONA EXTERIOARA LIMITEI DE ROPRIETATE</b>		7147	30,81
<b>ZONA REZIDENTIALA</b>		4041	17,42
<b>TEREN AGRICOL</b>		1783	7,69

TROTUARE		320	1,38
SPATII VERZI		152	0,66
UTILITATI		75	0,32
CIRCULATII RUTIERE		778	3,35
ZONA - LIMITA PROPRIETATE		16053	69,19
DIN CARE			
ZONA REZIDENȚIALA		-	
TEREN AGRICOL		16053	69,19
TROTUARE		-	
SPATII VERZI		-	
UTILITATI		-	
CIRCULATII RUTIERE		-	

### **2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPA ZONA STUDIATA**

Zona studiată în vecinătate terenuri agricole și locuințe.

Zonele limitrofe de pe str. Orizontului sunt construite cu locuințe unifamiliale, unele având PUZ-uri aprobate în consiliul local.

### **2.5.2 RELAȚIONĂRI INTRE FUNCȚIUNI**

Funcțiunea propusă este în corelare cu caracterul rezidențial al zonei existente.

Prin realizarea unei străzi care leagă str. Orizontului de DE 1562 se asigură o legătură mai ușoară cu terenurile agricole din sudul sitului totodată prin asigurarea legăturilor cu trasee locale de circulație se rezolvă în mare măsură relația sitului cu localitățile învecinate.

### **2.5.3 GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

Terenul studiat este în prezent liber de orice construcții.

### **2.5.4 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Pe teren nu sunt amplasate construcții, deci nu se poate discuta de aspecte calitative ale fondului construit.

În zona învecinată sunt construite locuințe în regim de înălțime de P sau P+1 nivele.

### **2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

Zona rezidențială propusă, va funcționa ca o extindere a celei existente, utilizând serviciile și dotările din zonă.

### **2.5.6 ASIGURAREA CU SPATII VERZI**

Terenul a fost utilizat pentru culturi agricole,

În partea de vest și de sud a lotului terenul este ocupat de culturi agricole.

### **2.5.7 EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATA SAU ÎN ZONELE VECINE**

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului.

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,20 m de la nivelul terenului.

Cota de fundare recomandată este de la adâncimea de 1,00m și se recomandă ridicarea cotei terenului sistematizat cu 50 cm, față de cota actuală.

Deci putem concluziona că zona este în afara unor riscuri naturale majore care pot afecta sănătatea sau viața populației.

### **2.5.8 PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Zona sitului studiat prezintă următoarele disfuncționalități:

- lipsa utilităților de alimentare cu energie electrică, apă, canal, gaz, telefonie. etc. în cuprinsul său.
- alternanța terenuri utilizate - neutilizate, cu limite fizice nedefinite.
- lipsa de drumuri și accese amenajate, chiar și pentru terenurile cultivate

## **2.6 ECHIPARE EDILITARA**

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar a zonei, după cum urmează:

### **2.6.1 REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE**

Pe lot nu sunt realizate rețele de alimentare cu apă potabilă. Ele există în apropierea lotului pe str. Orizont

De asemenea pe sit nu exista canalizare menajera sau pluvială, urmând ca in viitor sa se proiecteze si sa se execute sistemul de canalizare menajera necesar, cu racordare la cele de pe str. Orizont.

### **2.6.2 REȚELE DE TERMIFICARE**

În zonă nu sunt rețele de termoficare

### **2.6.3 REȚELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ**

În apropierea lotului pentru alimentarea cu energie electrică exista cablul electric LES 20kV, LES, 04kV, amplasata pe str. Orizont, și un post de transformare amplasat pe stâlp de beton, de unde se propune racordarea noului obiectiv.

### **2.6.4 REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE**

Exista rețea de telecomunicații prin fibra optica amplasata in apropierea carosabilului de pe str. Orizont, de unde se propune racordarea obiectivului studiat.

### **2.6.5 SURSE SI REȚELE ALIMENTARE CU CĂLDURA**

În prezent, pe sit nu există rețele de alimentare cu căldură, terenul fiind ocupat de diferite culturi agricole.

### **2.6.6 POSIBILITĂȚI ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

În prezent, pe amplasamentul obiectivului nu există în prezent conducte de transport gaze naturale, rețeaua existând în apropierea lotului pe str. Orizont

## **2.7 PROBLEME DE MEDIU**

Analizând situația existentă putem concluziona ca nu sunt probleme de mediu.

### **2.7.1 RISCURI NATURALE**

In conformitate cu prevederile Legii nr.5/2000, in cadrul teritoriului administrativ al orașului, nu există obiective sau zone ce trebuiesc protejate fata de intervențiile ulterioare antropice sau față de degradările datorate timpului.

De asemenea se va cont de seismicitatea zonei, în conformitate cu actele normative și legislația cu privire la autorizarea și condițiile de calitate impuse construcțiilor, pentru evitarea și diminuarea distrugerilor din acțiune seismică.

Din punct de vedere a precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii a 577 mm la Arad.

Efectele fenomenului de seră, prezenta în alte zone ale țării prin furtuni, cu vânt până la valori de 100 km/oră și peste, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (peste 45 l/mp), sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

### **2.7.2 RISCURI ANTROPICE**

#### **Poluarea solului**

Problemele majore cu care se poate confrunta zona este cea a gunoierului menajer, respectiv cu depozitarea lui în locuri neamenajate.

Probleme pot apărea ipotetic datorită eventualelor depozități neautorizate de gunoaie sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol – acțiune puțin probabilă.

#### **Poluarea apei**

Investiția propusă fiind de mică amploare, nu există alți factori locali ce pot influența negativ apa subterană. Canalele existente, ce în caz de precipitații dirijează apele în final spre Mureș, nu trec decât pe terenuri agricole, și sunt relativ bine întreținute, cele adiacente DE 1562 sunt și ele în aceeași situație.

În caz de precipitații abundente apele pot antrena materialele depozitate sau aruncate în porțiunea inundată, în caz de contact cu substanțe chimice, aceasta poate duce la o degradare temporară – a calității apei.

Eliminarea acestora este posibilă prin canalele existente dar care necesită o întreținere permanentă în intra și extravilan.

#### **Poluarea aerului**

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi, respective locuințe) terenul fiind pur agricol. Acestea pot apărea accidental, la focuri deschise în care se ard deșeuri agricole pe suprafețe mari și necontrolate.

#### **Poluarea sonoră**

Poluare sonoră în zonă nu există, dar se poate resimți neesențial de la traficul de pe str. Orizont, care are un trafic redus, local, aproape exclusive automobile

### **2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ**

În cadrul proiectului au fost prevăzute următoarele zone de protecție:

- min 0,60 m dintre cel mai apropiat element de fundație și cablul existent sau propus - LES 20kV și LEA 0,4kV

### **2.7.4 RELAȚIA CADRUL NATURAL - CADRUL CONSTRUIT**

La data întocmirii documentației, practic toată zona este liberă de construcții. Nu există drumuri amenajate în afara celor de exploatare,

Dacă ne raportăm la zona învecinată, cartierul Bujac, putem aprecia ca locuințele propuse vor face parte dintr-o zonă rezidențială cu dezvoltare în sistem de locuințe cu regim mic de înălțime.

### **2.7.5 EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE**

În zona studiată nu există clădiri cu valoare de patrimoniu care să necesite o protecție specială.

### **2.7.6 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC, DUPĂ CAZ**

Nu este cazul.

## **2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **2.8.1 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI ȘI ALE ADMINISTRAȚIEI PUBLICE LOCALE**

În vederea întocmirii lucrării au fost consultate documentații de cadastru și de sistematizare întocmite anterior, s-a realizat un plan topografic iar înainte de elaborarea certificatului de urbanism s-a întocmit un studiu de fundamentare. Cererea a fost analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism din dec 2014

Opțiunile locuitorilor sunt pozitive referitor la această investiție.

### **2.8.2 PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI PROIECTULUI**

Aflat în apropierea unei zone rezidențiale, investiția propusă aduce un ajutor efectiv pentru exploatarea optimă a terenurilor, cu posibilități de dezvoltare ulterioară.

## **3 Prevederi de dezvoltare urbanistică**

### **3.1 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.2 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Pentru zona studiată au mai fost elaborate înaintea elaborării PUZ –ului studii speciale de fundamentare. Motivul prioritar al dezvoltării acestui sit este voința beneficiarului, care dorește exploatarea la un potențial cât mai ridicat a zonei.

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, CU și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente constituie o premisă reală pentru o dezvoltare zonei.

În zonă au mai fost elaborate PUZ-uri , care au fost aprobate:

**H O T Ă R Ă R E A** nr. 278 din 20-12-2012 privind aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal Ansamblu Rezidențial Orizont 2 Arad, str. Orizont, FN

**H O T Ă R Ă R E A** nr. 91 din 28-04-2011 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă Construire case familiale P+M în regim de înălțime P+M, amplasate în Arad, str. Orizontului FN, județul Arad, beneficiari Zarnea Cosmin Damaschin, Zarnea Marioara și Bocsa Crinuța Lucia, proiect nr.16/2010.

**H O T Ă R Ă R E A** nr. 136 in 04-06-2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Construire locuințe P+M, beneficiari Mot Emil Marius, Mot Ligia Eleonora, Bozgau Dumitru, Sima Mirela, Ciobotaru Flavius Gh., Ciobotaru Nicoleta Adriana, Bogdan Cristian, Bogdan Gabriela, Kovacs Gh., Kovacs Daniela, proiect nr.29/2010, str. Orizontului nr.47/G, 47/H, FN, 47/D, 47/E,

**H O T Ă R Ă R E A** nr. 11 in 21-01-2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu "Construire locuințe P+I+M, beneficiar Hanis Pavel, str. Orizontului FN,

Prin dezvoltarea zonei de locuințe se va dezvolta circulația majoră și rețelele de alimentare cu energie electrică, de canalizare, de alimentare cu apă, și gaz.

Clădirile nou propuse se vor încadra în specificul zonei, în proiectele de execuție urmărindu-se armonizarea construcțiilor noi cu specificul zonei.

Se va asigura accesul pietonal și se va continua și reorganiza zona verde în principal plantațiile de aliniament, din lungul căilor carosabile.

### **3.3 PREVEDERI ALE PUG**

Planul Urbanistic General (PUG) este un proiect care face parte din programul de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localităților. Mai exact, PUG-ul constituie cadrul legal pentru

realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare conform Legii 350/2001, modificată și completată prin Legea 289/2006.

Zona studiată are interdicție de construire până la elaborare PUZ.

Se propune ca în noua zonă rezidențială să se realizeze locuințe individuale, cu regim de înălțime maxim de P+1+M nivele și procent de ocupare al terenului de 40% cu coeficient maxim de utilizare CUT = 1,05

### **3.4 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Suprafața relativ mică a terenului propus spre edificare nu influențează negativ cadrul natural existent.

#### **Vegetația**

Pe lângă culturile agricole vegetația este de stepa și se caracterizează în marea majoritate prin vegetație specifică.

Prin propunerile PUZ se propune realizarea unor plantați, în sistemul de spații verzi de aliniament pe toată lungimea drumului nou propus cât și prin zone plantate în cadrul incintei propuse.

Plantațiile de aliniament vor fi de mică anvergură utilizând-se din specii de arbori comune în zona Aradului: foioase, stejar, arțar.

#### **Terenul**

Natura terenului de fundare este descrisă în studiul geotehnic elaborat pentru amplasamentul studiat. Fundarea se va realiza la - 1,00 m de la terenul natural, până unde prevede a se ridica și nivelul maxim al apelor freatice. Până la adâncimea de 3,60 m s-a interceptat un strat de umplutură constituit de un complex argilos nisipos cafeniu gălbui plastic consistent, iar de aici și până la 5,00 m este un complex nisipos cu pietriș cafeniu gălbui de îndesare medie. La baza forajului s-a interceptat un complex cu pietriș și bolovăniș gălbui saturat de îndesare medie.

Presiunea convențională de calcul ce se va lua în calcul, pentru Df indicată și b= 1,00 m este P.conv. = 220 Pa.

Nivelul maxim al apelor freatice la ora efectuării forajului a fost interceptată la adâncimea de 2,20 m și nu se află în zona inundabilă a râului Mureș.

Variația apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă, precum și de variațiile nivelului râului Mureșului.

Se prevede un regim ascensional maxim până la adâncimea de 1,20 m de la nivelul terenului.

Pentru fazele viitoare de proiectare și execuție se va realiza studiu geotehnic, pentru fiecare lot.

### **3.5 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **3.5.1 CIRCULAȚIA RUTIERĂ**

Datorită amplasării în apropierea str. Orizont, relația cu rețeaua majoră de circulație este rezolvată prin parcelarea zonei și prin realizarea unui drum de acces la loturi.

În lungul acestui drum se va realiza racordarea la utilitățile din zonă și realizarea de spații verzi de aliniament.

Drumul propus are o lățime de 7,00 m și va asigura accesul la incintele locuințelor propuse, dar și legătura cu rețeaua majoră de circulație urbană.

Structura rutieră proiectată va fi o structură pentru trafic mediu, dar care ocazional poate fi utilizată și de mașini de mare tonaj.

Sistemul rutier este cel pentru trafic mediu,

→ beton asfaltic 3cm

→ binder criblură 4cm

→ piatră spartă 25 cm

→ balast 15cm.

Grosimea straturilor este orientativă, dimensiunea finală se va stabili la faza DTAC.



### **3.5.2 TROTUARE, PLATFORME, PARCAJE.**

Pentru traficul pietonal, se vor realiza trotuare din dale, îmbrăcăminte asfaltică, sau beton cu lățimea de 1,00m. Nu este necesară delimitarea unor zone special amenajate ca parcaje, deoarece gararea și parcare se va realiza în interiorul fiecărei proprietăți.

În incintă au fost propuse realizarea de trotuare de minim 1,0 m, realizate din dale, îmbrăcăminte asfaltică, sau beton. Pentru parcare se va asigura parcare pentru min.1 mașină /locuință /lot.

### **3.6 ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI.**

#### **3.6.1 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională se definește doar pentru parcela studiată.

Aceasta este amplasată în partea de sud a străzii Orizontului, până la drumul de exploatare DE1562 Modul de parcelare și de realizare a extinderii circulației rutiere este prezentat în. Planșa 02.

Limita de studiu a terenului se definește astfel:

La nord - terenul este limitat de str. Orizont.

În partea de sud, și vest de terenuri agricole.

Lotul propus spre edificare se preconizează a avea un caracter unitar, respectiv o zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

Pe teren s-au propus dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă, rețea de canalizare menajeră, la rețea de alimentare cu energie electrică, racord pluvial la rețeaua de colectare a apelor pluviale și racord la drumul nou propus.

#### **3.6.2 DESTINAȚIA TERENURILOR**

Fiecărei funcțiuni i s-a stabilit categoria de intervenție urbanistică în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților, în conformitate cu criteriile stabilite de comun acord cu beneficiarul.

În cadrul sitului studiat se preconizează a se construi o zonă cu caracter rezidențial cu funcțiuni complementare, pe sit urmând a se vor prevedea următoarele obiecte:

- Drum de acces cu lățimea de 7,00m, spații verzi și trotuar de 1,00m

- Racorduri la utilități

- 30 parcele cu locuințe unifamiliale cu funcțiuni complementare la parter de tip rural cu regim de înălțime de P+1, P+1+M nivele și anexe gospodărești (garaj, magazie. Etc.) Loturile vor avea suprafața cuprinsă între 400mp și 431 mp și orientarea est – vest, orientare ideală pentru realizarea iluminării spațiilor interioare și pentru ventilarea acestora. Locuințele vor fi construite în individual sau cuplat pe lot, cu retragere de la frontul stradal de 5,00m, unde se vor amenaja spații verzi. Se recomandă realizarea de garduri transparente pe frontul stradal.

#### **3.6.3 BILANȚUL TERITORIAL**

Bilanțul teritorial de zonă s-a întocmit comparativ, existent - propus, din care a rezultat proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce au intervenit în ocuparea propusă a terenurilor.

Bilanțul teritorial a fost trecut și pe planșa de reglementări urbanistice.

Bilanț teritorial propus în zona limita de proprietate

CATEGORII		PROPUS	
DE FOLOSINȚĂ		mp	%
Zona - limita proprietate		16053	100
din care			
Zona rezidentiala		13047	81,27

	locuinte	6421	40,00
Teren agricol		-	0
Trotuare		638	3,97
Spatii verzi		159,5	1,22
	spatii verzi in incinta	4192	26,11
Utilitati		159,5	0,99
Circulatii rutiere		2233	13,91
	Platforme pietonale, carosabile in incinta	2250,00	14,02

Procentul de Ocupare a Terenului (POT - raportul dintre aria construita la sol și suprafața terenului considerat) 40 %

Coefficientul de Utilizare a terenului (CUT - raportul dintre aria desfășurată a construcțiilor și suprafața terenului considerat). 1,20

### **3.7 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

În funcție de concluziile analizei critice a situației existente și de prevederile din PUZ s-au tratat următoarele categorii de probleme:

#### **3.7.1 ALIMENTARE CU APĂ**

Alimentarea cu apa a loturilor din zona de locuințe propusă, se va realiza prin construirea unui racord la rețeaua urbana pe strada ORIZONTULUI, cu tuburi din polietilena de înalta densitate PE HD 100 Dn. 32 mm.

Conductele de apa se vor monta la 1.20 m adâncime, pe un strat de nisip de 10 cm, si vor fi marcate cu banda semnalizatoare din PVC, cu fir metalic.

Conform Normativului NP 086/2005, capitol 4, pentru stingerea din interior a incendiului, nu sunt necesari hidranți interiori , în interiorul incintelor

Pe stradă se vor monta hidranți din 50m în 50m.

#### **3.7.2 CANALIZARE:**

În zonă există sistem centralizat de canalizare menajeră și pluvială pe str. Orizontului.

Locuințele nou propuse, se vor racorda la această rețeaua de canalizare existentă pe str. Orizontului

Apele uzate menajere vor fi evacuate la rețelele de canalizare menajera, rețea care este executată in localitate.

Racordul de canalizare se va executa din tuburi de PVC, pentru canalizare, și cămine de vizitare din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit

#### **3.7.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:**

Pentru alimentarea cu energie electrica a zonei studiate, se propune realizarea unui racord subteran de la postul de transformare de pe stâlpul existent pe str. Orizontului.

Se propune realizarea unui racord pentru firidele de branșament F.B. individuale ale imobilelor propuse.

Necesarul de energie electrica pentru imobilele din zona studiata se estimează la o putere instalata de 96kW pentru imobile de locuit si o putere absorbita simultan de aproximativ 35 kW luând in considerare un coeficient de simultaneitate de 0.35

Proiectarea si execuția lucrărilor se va face de către firme atestate de ANRE pentru domeniul respectiv, cu respectarea tuturor normativelor in vigoare .

#### **3.7.4 TELECOMUNICAȚII: EXTINDEREA LINIILOR DE TELECOMUNICAȚII;**

Pentru realizarea sistemului de telecomunicații în zona studiată, există posibilitatea racordării la rețeaua de fibră optică existentă, prin linie subterană, și în baza unei documentații elaborate de către furnizorul de servicii de telecomunicații.

Proiectarea și execuția vor fi executate de firme atestate în domeniu cu respectarea normativelor și legislației în vigoare.

### ***3.7.5 ALIMENTARE CU CĂLDURĂ: SISTEME DE ÎNCĂLZIRE PROPUSE; TIPURI DE COMBUSTIBIL; MODERNIZĂRI DE SISTEME EXISTENTE ETC.***

Având în vedere situația energetică existentă ce se poate lua în considerare, pentru asigurarea energiei termice pentru încălzire și prepararea apei calde de consum, se propune utilizarea combustibilului gazos.

Astfel pentru fiecare corp de clădire se propune o centrală termică proprie pe gaz, echipată cu un cazan de încălzire cu apă caldă. Se propun aceste cazane deoarece au următoarele avantaje:

- randament ridicat;
- utilizare facilă și instalare rapidă;
- autonomie mare de funcționare;
- automatizare electronică cu reglaj în funcție de temperatura de ambianță;
- poluare minimă față de alte tipuri de cazane pe combustibil solid.

Pentru prepararea apei calde de consum, fiecare centrală termică, se va dota cu câte un boiler cu acumulare a apei calde.

De asemenea pentru prepararea apei calde de consum pe timp de vară, se propune utilizarea unor panouri solare, montate pe acoperișul construcției.

### ***3.7.6 ALIMENTARE CU GAZE NATURALE***

Se va realiza o rețea de alimentare cu gaz, prin extinderea rețelei existente de alimentare cu gaze naturale.

Zona proiectată va fi racordată la rețelele de gaz, pentru încălzirea spațiilor și pentru pregătirea mesei.

### ***3.7.7 - AMENAJĂRI PENTRU SORTAREA, EVACUAREA, DEPOZITAREA ȘI TRATAREA DEȘEURILOR; EXTINDERI PENTRU BAZE DE TRANSPORT ÎN COMUN; CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI SPECIFICE ETC.***

Pentru depozitarea gunoiului și a deșeurilor menajere se vor prevedea mai multe variante de depozitare în funcție de natura gunoiului, respectiv de modul de proveniență.

Pentru depozitarea gunoiului menajer rezultat de la locuințe se va realiza o platformă gospodărească unde gunoiul va fi colectat în containere și va fi transportată la groapa de gunoi.

Cenușa de origine vegetală rezultată în urma arderilor din centrala termică va fi depozitată în spații special amenajate și va fi transportată la groapa de gunoi.

Apele uzate menajere din clădirile propuse vor fi canalizate prin realizarea rețelei de canalizare menajeră stradale urmând a se racorda individual fiecare lot.

Apele pluviale de pe clădiri și de pe platforme din incintă, vor fi evacuate la rețeaua stradală de colectare a apelor pluviale.

## ***3.8 PROTECȚIA MEDIULUI***

În funcție de concluziile analizei de evacuare a impactului asupra mediului pentru zona studiată (studiu de fundamentare) se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, ce privesc:

### ***3.8.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI ETC.)***

Pentru eliminarea surselor de poluare în primul rând se impune o judicioasă sistematizarea cu eliminarea eventualelor accidente prin sistematizarea noxelor.

Astfel se prevăd următoarele lucrări.:

Pentru evitarea poluării solului se vor construi platforme de gunoi menajer de unde se va transporta în regim centralizat la locuri special amenajate pentru toată localitatea.

Apele uzate menajere din clădirile propuse vor fi canalizate prin realizarea rețelei de canalizare menajeră stradale urmând a se racorda individual fiecare lot.

Apele pluviale de pe clădiri și de pe platforme din incintă, vor fi evacuate la rețeaua strădală de colectare a apelor pluviale.

Noxele din aer – respectiv emisiile care rezultă din combustia combustibilului solid, respectiv deșeuri lemne, se va urmări ca prin proiectare la fazele următoare să se propună în baza analizei compoziției gazelor arse soluția optimă din care să rezulte emisii de gaze ale căror concentrații să fie în concordanță cu normativele în vigoare.

### ***3.8.2 PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE***

Prin specificul investiției propuse, datorită capacității relativ mici de zonă rezidențială în regim de locuințe unifamiliale, proiectul nu intră în categoria unităților cu risc de producere a accidentelor.

Din punct de vedere seismic, conform normativului P 100-1/2014 localitatea Arad se află amplasată în zona cu o perioadă de colț  $T_c=0,7$ sec, coeficient seismic  $a_g=0,20g$  și grad 7 de intensitate seismică conf. STAS 11100/93.

Adâncimea de îngheț-dezgheț este de 0,80m. Suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico- mecanice

În conformitate cu normativele de protejare a construcțiilor fata de seisme, autorizarea de construire se va elibera numai cu obligativitatea respectării stabilității construcțiilor, notarea pe documentații a clasei de importanța și gradului de rezistența la foc, și cu folosirea materialelor de construcție omologate.

### ***3.8.3 EPURAREA ȘI PREEPURARE A APELOR UZATE.***

Pentru a evita contaminarea apele uzate menajere rezultate de la grupurile sanitare din locuință sau servicii complementare locuirii, toate clădirile vor fi racordate la rețeaua de canalizare.

Apele uzate menajere cât și cele pluviale, vor fi racordate la rețelele de canalizare menajeră și pluviale stradale existente în zonă.

### ***3.8.4 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI***

În zona studiată nu există terenuri degradate , care să necesite îmbunătățirea calității acestora.

### ***3.8.5 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI***

De importanță deosebită pentru îmbunătățirea vieții și calității mediului sunt plantațiile de aliniament și spațiile verzi în lungul carosabilului și în cadrul incintei.

Pentru zona de locuințe sunt recomandate plantarea de zone verzi de aliniament față de zona drumurilor.

### ***3.8.6 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE***

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu pentru instituirea de zone de protecție.

### ***3.8.7 REFACERE PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ***

Prin amenajarea în situl s-a propus realizarea unor zone verzi și a plantațiilor de aliniament, soluție care conduce la reabilitarea sitului propus.

### **3.8.8 VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR - DUPĂ CAZ**

Nu este cazul

### **3.8.9 ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE.**

Prin soluțiile tehnice propuse și tratate în capitolele anterioare se vor rezolva problemele legate de asigurarea de rețele de alimentare cu apă, energie electrică, a rețelelor de canalizare și alimentare cu gaz, toate acestea conducând la o foarte buna funcționare a investiției propuse.

### **3.9 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Prin prevederile PUZ se propun amplasarea de obiective de utilitate publica si dezvoltarea rețelelor, după cum urmează:

DOMENII	Categ. INTERES			Dimensiuni mp	
	NAT	JUD	LOCAL	S. teren	Lung.
CAI DE COMUNICATII DRUM LOCAL				2250	320
INFRASTRUCTURA MAJORA					(m)
EXTINDERE RETEA de alimentare cu energie electrică			X		320
EXTINDERE RETEA APA			X		320
EXTINDERE RETEA gaz			X		320
EXTINDERE RETEA canalizare menajeră și pluvială.			X		320
SISTEME DE PROTECTIA MEDIULUI					
REALIZAREA PLATFORMA DEPOZITARE /lot			X	2 mp/lot	
MATERIALIZAREA ZONE PROT.			X	4192mp	

În planșa nr. 4 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor între deținători s-au materializat zonele aparținând domeniul privat și public cu tipul de proprietate caracteristic precum și trecerea terenurilor în domeniul public al administrației locale.

Sa-u identificat tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren+construcții) din zonă, conform Legii 213/1998 (prin culoare)

- terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice

În proiect este determinat modul de circulației a terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri) astfel:

- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale
- terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii
- terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului

### **3.10 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

În baza PUZ- ului se pot trage concluzii:

Propunerea prezentă se înscrie în amenajarea și dezvoltarea urbanistică inclusă prevederile PUG,

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare sunt :

Nr. crt.	CATEGORIA DE LUCRĂRI
1	Eliberare amplasament
2	Echipare edilitară - racorduri: apă, energie electrică, canalizare
3	Sistematizare verticală teren
4	Construirea de drumuri și platforme carosabile
5	Realizarea parcelării și oferirea spre concesiune sau vânzare a acestora
6	Construcții clădiri
7	Realizare accese carosabile, parcaje
8	Spații verzi, amenajări exterioare
9	Împrejmuiri

Investiția se va realiza integral de către beneficiar.

Propunerile din cadrul P.U.Z. - ului vor sta la baza fazelor următoare, de proiectare (P.T. - D.E.) și schimbarea destinației terenului.

După obținerea aprobării P.U.Z. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad, investitorul, în baza Certificatului de urbanism, va putea trece la fazele P.T. - D.E.

Obiectivele propuse prin tema program care ilustrează solicitările beneficiarului și au acceptul organelor publice locale. După aprobare, documentația PUZ urmează a se constitui în act de autoritate publică în vederea operării în teritoriul localității, cu privire la abordarea politicilor de construire și dezvoltare urbanistică și a trecerii la construirea obiectivelor amintite.

Termenul de valabilitate a planului urbanistic general este de cca 10 ani, odată cu reactualizarea documentațiilor stabilindu-se noile criterii de dezvoltare urbanistică în ansamblu și zonal. Modificarea documentației prezente se poate realiza doar cu altă documentație urbanistică.

Toate obiectele prevăzute în prezentul PUZ se vor realiza prin grija și fondurile investitorilor privați

### **3.11 ANEXE**

- Avize și acorduri obținute pentru lucrarea prezentă:
- Certificat de urbanism nr. 249 din 3.martie 2014. emis de Primăria Municipiului Arad
- Anexă CU
- Extrase CF
- Procuri
- Avize conf. CU.

### **Întocmirea documentației**

Arhitectură

arh. Feier Rodica

.....

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
**CUI. RO 8610888**  
**Str. Lucian Blaga nr. 17**  
**Tel / fax. 0257/283711**

Proiect nr. 06/2013  
Faza. PUZ  
Den. Pr Construire zona rezidențiala str.  
Orizontului FN, loc. Arad  
Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN

# FOAIE DE TITLU

## FOAIE DE TITLU

NR. CONTRACT	<b>06/2013</b>
FAZA	<b>P.U.Z.</b>
DENUMIRE PROIECT	<b>Construire zona rezidențiala str. Orizontului FN, Arad</b>
BENEFICIAR	<b>PACURAR COSMIN DORIN</b>
PROIECTANT	<b>S.C. ARTNOVA S.R.L. Arad</b>
CONȚINUT DOCUMENTAȚIE	<b>Regulament de urbanism</b>

**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**

**A.R.A.D.**

**CUI. RO 8610888**

**Str. Lucian Blaga nr. 17**

**Tel / fax. 0257/283711**

Proiect nr. 06/2013

Faza. PUZ

Den. Pr Construire zona rezidențiala str.  
Orizontului FN, loc. Arad

Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN

# FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

## FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

### ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Administrator arh. Feier Rodica .....

### Întocmirea documentației:

Arhitectură arh. Feier Rodica .....



**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**  
**A.R.A.D.**  
**CUI. RO 8610888**  
**Str. Lucian Blaga nr. 17**  
**Tel / fax. 0257/283711**

Proiect nr. 06/2013  
Faza. PUZ  
Den. Pr Construire zona rezidențiala str.  
Orizontului FN, loc. Arad  
Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN

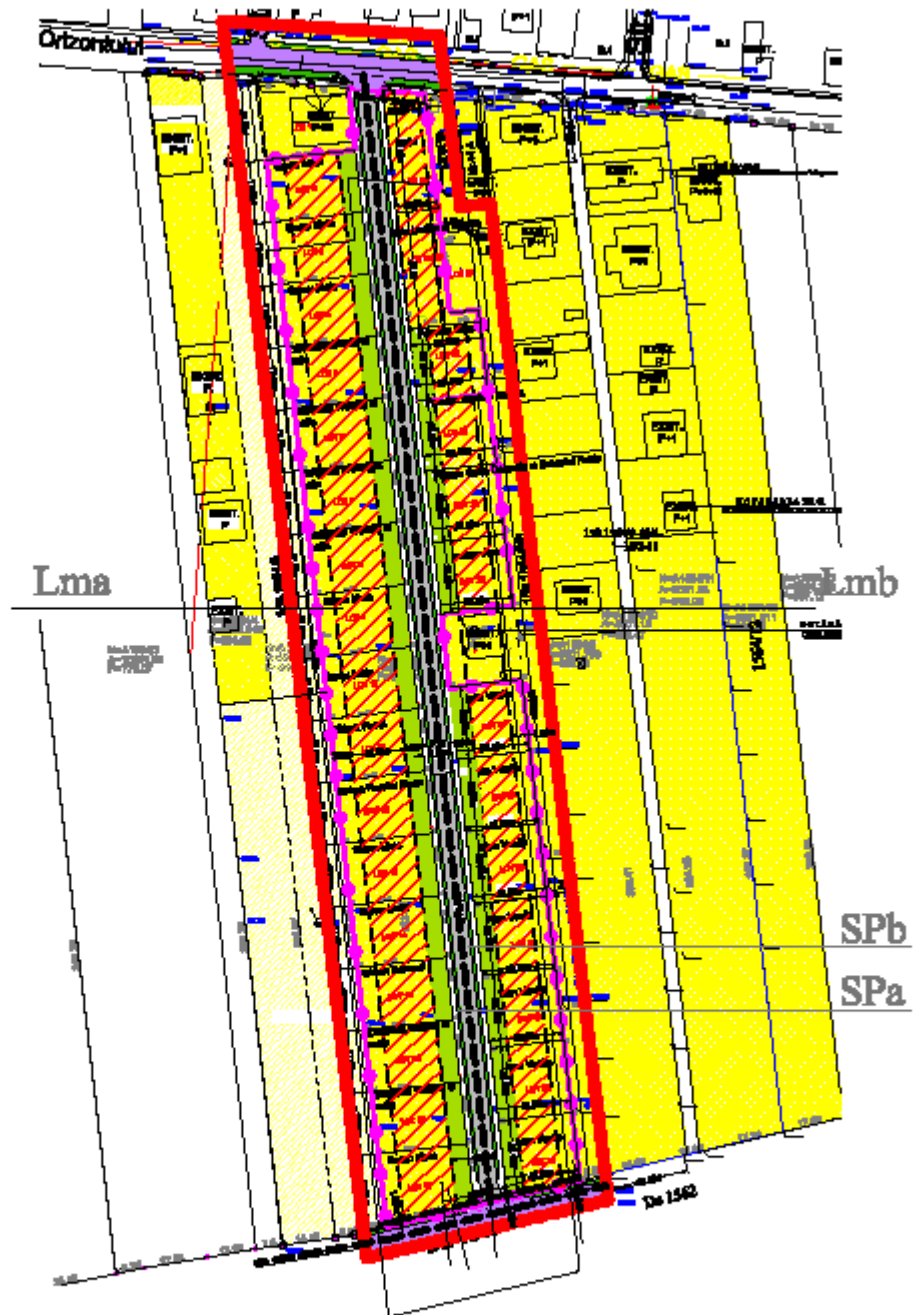
# BORDEROU

## BORDEROU PIESE SCRISE

1. FOAIE DE TITLU	1
2. REGULAMENT DE URBANISM	1
3. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI	2
4. BORDEROU PIESE SCRISE	3
5. VOLUMUL 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ	5
6. CAPITOLUL I - PRINCIPII GENERALE	5
7. 1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM	5
8. 2. BAZA LEGALA	5
9. 3. DOMENIUL DE APLICARE	5
10. CAPITOLUL II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	6
11. CAPITOLUL 1 – GENERALITATI	6
12. CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCTIONALA	6
13. CAPITOLUL 3 – CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR	6
14. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA	9
15. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE , SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI	10
16. CAPITOLUL IV- DISPOZIȚII FINALE	10

**ÎNTOCMIT:**  
**ARH. FEIER RODICA**

# UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA



- SUBZONE FUNCTIONALE**
- L - Zona pentru locuinte
  - Lma, Lb - SUBZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+ 1+M
  - SP - Zona de parcurs, partile de protectie
  - SPpa, SPpba - SUBZONA PLANTATI DE PROTECTIE
  - SPvpa, SPvba - SUBZONA SPATE VERZI AMBALATE
  - C - Zona pentru oii de comunicatie si constructii elemente
  - Cous - Subzona oii de comunicatie referit



**S.C. "ARTNOVA" S.R.L.**

**A.R.A.D.**

**CUI. RO 8610888**

**Str. Lucian Blaga nr. 17**

**Tel / fax. 0257/283711**

Proiect nr. 06/2013

Faza. PUZ

Den. Pr Construire zona rezidențiala str.  
Orizontului FN, loc. Arad

Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN

# Regulament de urbanism

## Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (denumit prescurtat RLU) aferent PUZ reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile propuse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

La baza elaborării RLU aferent PUZ stau:

Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000

Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG pentru zona ce face obiectul PUZ

“Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, reglementare tehnică elaborată de “Urbanproiect” București cu indicativ GM 010-2000,

Legea 350/2001 modificată

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

RLU aferent PUZ este structurat astfel:

### **CAPITOLUL I - Principii generale**

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

Regulamentul aferent Planului urbanistic zonal este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat să realizeze în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism, aprobarea unor modificărilor s-a realizat cu respectarea filierei de avizare.

#### **2. Baza legală**

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal Legea 350/2001 republicată, legea 50/91 republicată, HGR 525 republicată.

#### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul local de urbanism zonal aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, respectiv, zona rezidențială

3.2. După aprobare, intravilanul figurat în planșa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal va fi marcat pe teren prin borne, potrivit Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996.

3.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTARI – 02

3.4. Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință a fost evidențiată în planșa reglementări care cuprinde delimitarea U.T.R. -ului

U.T.R. -ul cuprinde o zonă a teritoriului cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu.

A fost delimitat un singur UTR cu funcțiunea dominată de zonă rezidențială cu funcțiuni complementare.

## **CAPITOLUL II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **CAPITOLUL 1 – GENERALITATI**

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

L-zona pentru locuințe

Lm,a, b subzonă locuințe cu regim mic de înălțime P, P+1, P+1+M

SP – zona de parcuri, perdele de protecție

SPppa, subzonă plantații de protecție

SP,ppb subzonă spații verzi amenajate

C – zona pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cc,a - subzonă căi de comunicație rutieră

**Art. 2** - Funcțiunea dominantă a zonei:

- funcțiunea de locuire.

**Art. 3** - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

- spații comerciale și prestări servicii

### **CAPITOLUL 2 -UTILIZARE FUNCTIONALA**

**Art. 4** – Utilizări permise

- se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;

- se va autoriza construcția de clădirilor de locuit;

- se vor autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări de servicii

**Art. 5** – Utilizări permise cu condiții

- toate tipurile de construcții rezidențiale, cu condiția respectării servituților de utilitate publică existente, privind rezistența, stabilitatea, siguranța în exploatare, rezistența la foc, protecția împotriva zgomotului, sănătatea oamenilor și protecția mediului.

**Art. 6-** Interdicții temporare

- alte activități decât cele prezentate în art. 1 și care se vor autoriza numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate ( P.U.Z sau P.U.D ), cu respectarea prevederilor și condițiilor impuse de acestea.

**Art. 7-** Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale

- nu se vor face îndesiri în zona .

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

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

**Art.8-** Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale se va realiza astfel:

- Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă ( sud ), să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h la solstițiul de iarnă.

- În cadrul locuinței se recomandă orientarea nord a spațiilor de depozitare, atelier de lucru, bucătăriilor și a spațiilor de preparare.

**Art. 9.** –Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si exploatare;
- parcaje, spatii verzi si resurse de energie;
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, țigii sau alte produse petroliere , rețele termice , electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Clădirile se vor amplasata la de 5.00m fata de limita de proprietate dinspre parcela de drum, cu excepția parcelelor 20/1 și 20/2 . care se pot alinia la frontul stradal.

Fata de drumul DE 1562 se va realiza o retragere de 2,50 m.

#### **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

#### **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile si amenajările amplasate in zonele de protecție a drumurilor publice care respecta prescripțiile tehnice si reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de construcție si exploatare.

Prin amplasare si funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice in condiții optime de capacitate, fluenta si siguranța. Accesele carosabile si pietonale la aceste construcții vor fi amenajate si semnalizate corespunzător normativelor si standardelor tehnice specifice.

#### **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare , configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări si dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise in zonele de siguranța si de protecție a drumurilor .

Amplasarea in zona drumurilor a panourilor independente de reclama publicitara se va face respectând condițiile impuse mai sus.

**Art.10-** Amplasarea fațade cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile  
Nu este cazul

**Art. 11** Amplasarea fata de căile ferate din administrația S.N.C.F.R  
Nu este cazul

**Art.12-** Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executării construcțiilor in vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranța stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

**Art. 13** – Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat  
- Nu este cazul

**Art. 14** – Amplasarea fata de aliniament.

Clădirile (corpul principal ) vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acestea .  
- construcțiile vor fi amplasate la o distanță de 5,00m față de aliniamentul stradal propus, cu excepția loturilor 20/1 și 20/2 și la o distanță de 3,00m față de spatele loturilor. Loturile 18 și 33, vor avea retrase clădirile cu 2,50 m față de drumul De 1562

- retragerea construcțiilor fata de aliniament se va face din rațiuni funcționale , estetice și - ecologice( protecția contra zgomotelor si nocivităților)

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanta măsurata, pe orizontala, din orice punct al clădirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

**Art. 15-** Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca respecta:

- distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, vor fi respectate in conf. cu Codului Civil.

In regim izolat, cât și în regim cuplat, distanta minima admisa de Codul Civil intre fațadele cu ferestre si balcoane si limita proprietății îngrădita sau nu, este de 2,00 m.

- Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

- Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de 2 metri.

- Nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

- Nu este permis să se facă fereastră sau deschidere în zidul comun decât cu acordul proprietarilor.

- distanța minima între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m;

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

- accesul ușor al mijloacelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul auto specialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole; copertine mari, piloni înalți, parcaje auto).

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1.5 m lățime și 2,00m înălțime (în cazul curților interioare)

Proprietarul este obligat să își facă streșina casei sale astfel încât apele provenind de la ploii să nu se scurgă pe fondul proprietarului vecin.

Anexele gospodărești pot fi amplasate individual, în interiorul lotului, pe limita de proprietate sau în prelungirea corpului principal, cu respectarea condițiilor precizate anterior.

#### **Art. 16 - Accese carosabile**

Strada nouă are lățime de 7,00 m.

Autorizare executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcela și drumul public;

- se va asigura accesul auto specialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.

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

#### **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile respecta normele de siguranță și fluenta a traficului.

#### **Utilizări admise cu condiții**

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

#### **Utilizări interzise**

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

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;

#### **Construcțiile de locuințe**

Locuințele unifamiliale au acces și lot propriu și se va asigura:

- accese carosabile pentru locatari;

- acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;

#### **Art. 17- Accese pietonale**

Lățimea trotuarelor este de 1,00 m.

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate si continuitate in sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi in relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

#### **Utilizări permise**

Construcții si amenajări care asigura , accese pietonale, precum si construcții de accese si cai pietonale ce reprezintă lucrări independente , amenajate si echipate in funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in condiții de confort si de siguranța. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

#### **Utilizări admise cu condiții**

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituți de utilitate publica:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private ( servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementari orare , de flux, sau in funcție de alte condiții.

#### **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara**

#### **Art. 18 –Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalații de canalizare si de energie electrica.

Aceasta se va realiza cu avizul organelor administrației publice locale.

Beneficiarul se obliga sa prelungească rețeaua existenta în totalitate, pe cheltuiala proprie.

Loturile vor fi echipate cu toate utilitățile necesare bunei funcționări.

#### **Art. 19- Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar in întregime, in condițiile contractelor încheiate cu consiliul local .

Cheltuielile pentru lucrările de racordare si bransare care se realizează pe terenurile proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat

#### **Art. .20 –Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apa ,de canalizare de drumuri publice si alte utilități aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a orașului.

Rețelele de alimentare cu gaze , energie electrica si de telecomunicații sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intra in proprietatea publica.

Lucrările de racordare si bransare la rețelele edilitare publice se suporta in întregime de investitor sau beneficiar, si se executa in urma obținerii avizului autoritarii administrației publice specializate.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si construcțiilor.

#### **Art.21 – Parcelare**

Autorizarea executării parcelelor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- front la strada de minim 12 m
- suprafata minima a parcelei este de 400 mp.
- adâncimea mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construite, terenurile parcelate trebuie sa îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute)
- asigurarea echipării tehnico-edilitare;
- forme si dimensiuni adecvate

#### **Art.22- Înălțimea construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate si al caracterului zonei . Diferența de înălțime sa nu depășească cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat învecinate.

- Regimul de înălțime este de : P, P+M, P+1 ,P+1 +M - 8,50m la cornișă
- Stabilirea inaltimei construcțiilor va tine cont de:
- protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;

- respectarea regulilor de compoziție arhitecturală
- urbanistica a zonei sau a ansamblului urban;
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare.

**Art.23 – Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Se vor folosi:

- materiale de construire durabile;
- învelitori de țigle, sau bituminoase asemănătoare
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu întreg ansamblul urban, evitându-se cele stridente.
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

**Art.24 – Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară, în conformitate cu bilanș teritorial, ( existent și propus) zona studiată, aferent prezentului regulament.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

- Zona exclusiv rezidențială de locuințe P, P+M, P+1, P+1M,.....40%
- Zona accese, alei, parcaje – minim 1 parcaj (garaj) / locuință
- Zona verde, cu rol decorativ și de protecție.+ 5 mp / loc.

POT max = 40%

CUT max= 1,05

**Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi și împrejurimi**

**Art. 25- Parcaje**

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

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- Trebuie asigurat accesul carosabil; - necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de monitorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Construcții de locuit - vor fi prevăzute locuri de parcare, după cum urmează:

- 1 loc de parcare pe lot propriu;

Se va prevedea min. 1 loc parcare pentru fiecare locuință și /sau câte 1 garaj/locuință.

**Art. 26 –Spatii verzi si plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizare plantarilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile de locuințe vor fi prevăzute cu spații verzi, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 20% din suprafața terenului.

**Art.27 – Împrejmuiri**

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.
- Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace (h minim este de 2 m).

- Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

**CAPITOLUL IV- Dispoziții finale**

**Art. 36 - Autorizarea directă**



Prezentul regulament urbanism urmărește detalierea condițiilor specifice și caracteristicile unității teritoriale de referință privind autorizarea executării construcțiilor care se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

**Art. 37-** Destinația unui teren sau a unei construcții

În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

**Art. 38 -** Litigiile

Litigiile dintre solicitanți de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.

NOTA:

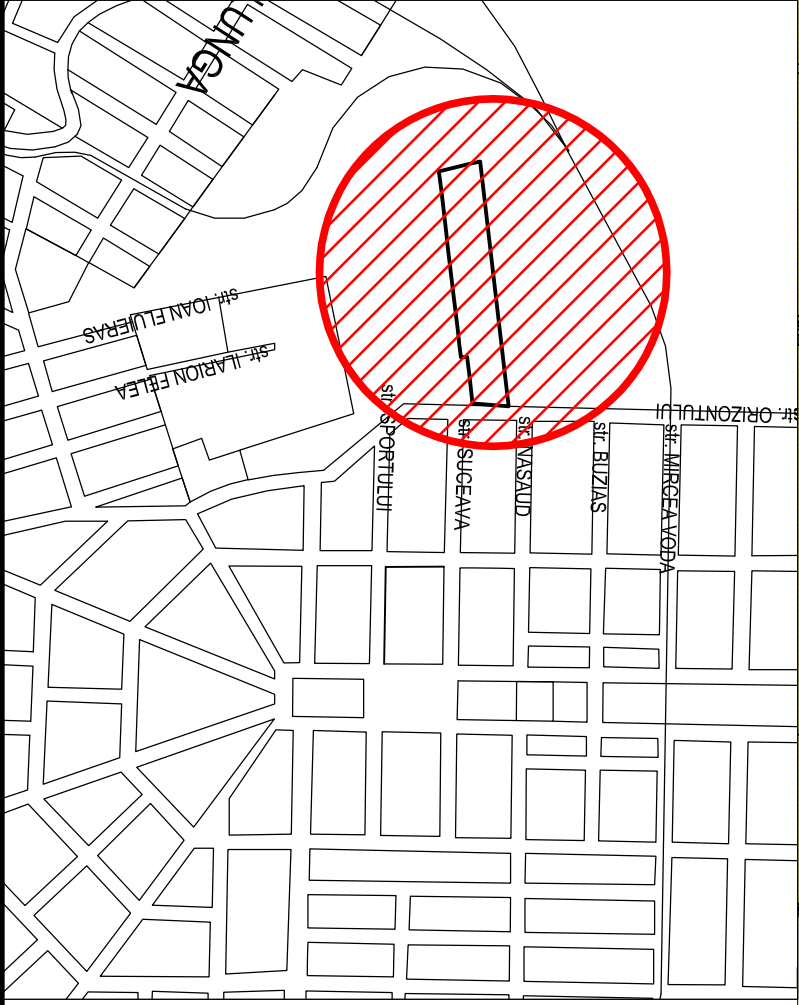
În situații speciale, prevederile actualului regulament pot fi modificate prin P.U.D. –uri, P.U.Z.-uri sau alte studii de specialitate.

Întocmit,

Arh. FEIER RODICA

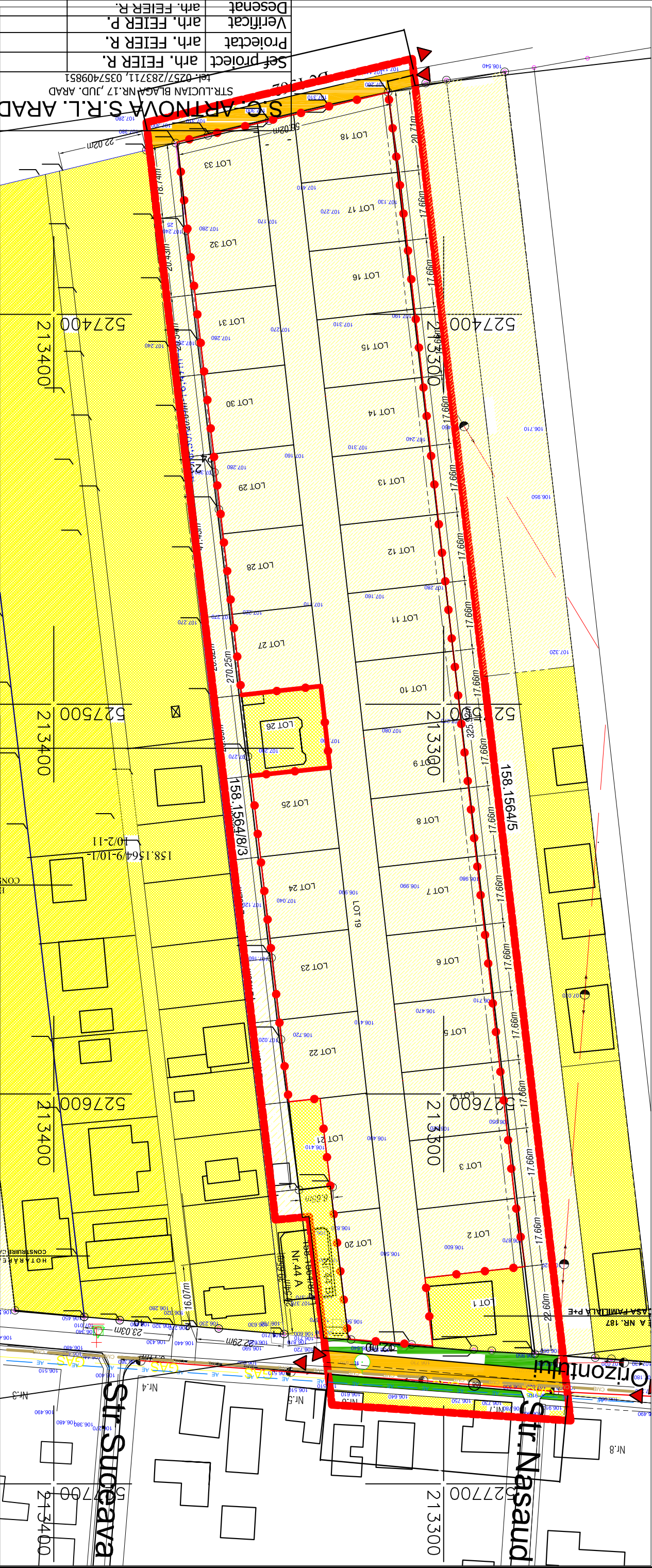
# PUZ ORIZONTULUI SITUATIA EXISTENTA 01

PLAN DE INCADRARE IN ZONA



## LEGENDA :

- LIMITA PERIMETRU INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE
- ZONA TERENURI AGRICOLE
- ZONA SPATII VERZI SI DE ALIMENT
- CIRCULATII PIETONALE
- CAI DE COMUNICATIE
- RUTIERA - DE IMPORTANTA JUDETEANA (DJ)
- RUTIERA - DE IMPORTANTA LOCALA
- ZONA DE PROTECTIE
- CULOARE TEHNICE (LINII DE INALTA TENSIUNE, RETELE DE GAZ, TELECOMUNICATII, RETELE DE CIRCULATIE FEROVIAARA SI RUTIERA)
- RETEA ELECTRICA SUPRATERANA EXISTENTA
- RETEA DE APA STRADALA EXISTENTA
- RETEA DE CANALIZARE STRADALA EXISTENTA
- GAS
- RETEA DE ALIMENTATRE CU GAZ STRADALA EXISTENTA



PR. NR. 06/2013	Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN	Denumire Construire zona rezidentiala str. Orizontului FN, loc. Arad	scara 1:1000	SITUATIA	01
				EXISTENTA	

Desenat arh. FEIER R.	Verificat arh. FEIER P.
Proiectat arh. FEIER R.	Sev proiect arh. FEIER R.
STR. LUCIAN BLAGA NR. 17, JUD. ARAD Tel: 0257/283711, 0357409851	

Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN	Denumire Construire zona rezidentiala str. Orizontului FN, loc. Arad	scara 1:1000	SITUATIA	01
------------------------------------	--	-----------------	----------	----

# PUZ ORIZONTALULI Reglementari urbanistice - 02

**LEGENDA :**

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA PROPUSE
	LIMITA PROPRIETATE
	LIMITA ALINAMENT CLADIRI
	ZONA LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME P, P+1, P+1+(M)
	ZONA EDIFICARE CONSTR. PRINCIPALA PROPUȘA ÎN
	INTERIORUL LOTULUI
	ZONA SPAȚII VERZI ÎN INCINTA
	ZONA SPAȚII VERZI SI DE ALINAMENT
	CIRCULATII PIETONALE
	ZONA CONSTRUCȚII AFERENTE DOTARILOR EDILITARE
	ZONA CIRCULATII RUTIERE DE IMPORTANTA LOCALA
	ZONA CIRCULATII RUTIERE PROPUSE
	ZONE DE PROTECTIE
	INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
	INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
	DRUMURI SI DRUMURI NOI
	DRUM PROPUȘ PE TRASEU NOU

CATEGORII	DE FOLOSINȚĂ	PROPUS	mp	%
<b>Zona - limita proprietate</b>				
din care		16053		100
Zona rezidentia		13047		81,27
locuinte		6421		40,00
Teren agricol		-		0
Trotuare		638		3,97
Spatii verzi		159,5		1,22
spatii verzi in incinta		4192		26,11
Utilitati		159,5		0,99
Circulatii rutiere		2233		13,91
Platforme pietonale,		2250,00		14,02
carosabile in incinta				



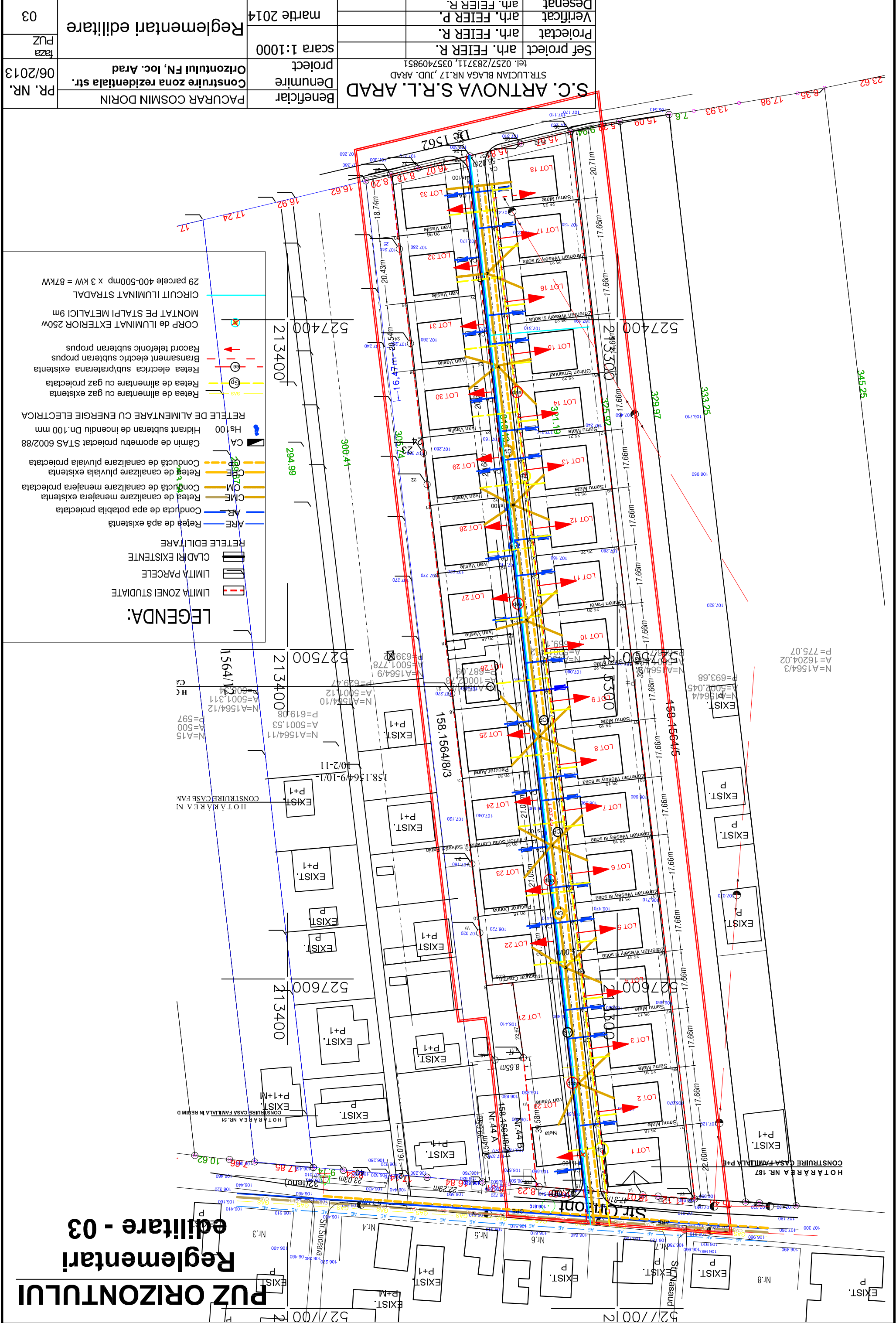
Beneficiar PACURAR COSMIN DORIN	Denumire Construire zona rezidentia str. Orizontului FN, loc. Arad	PR. NR. 06/2013	faza PUZ	Reglementari	urbanistice	02
				scara 1:1000		
martie 2014						

Desenat	Verificat	Proiectat	Sef proiect
arh. FEIER R.	arh. FEIER P.	arh. FEIER R.	arh. FEIER R.

S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD  
STR. LUCIAN BLAGA NR. 17, JUD. ARAD  
tel. 0257/283711, 0357409851

# PUZ ORIZONTALULUI

## Reglementari edititare - 03



### LEGENDA:

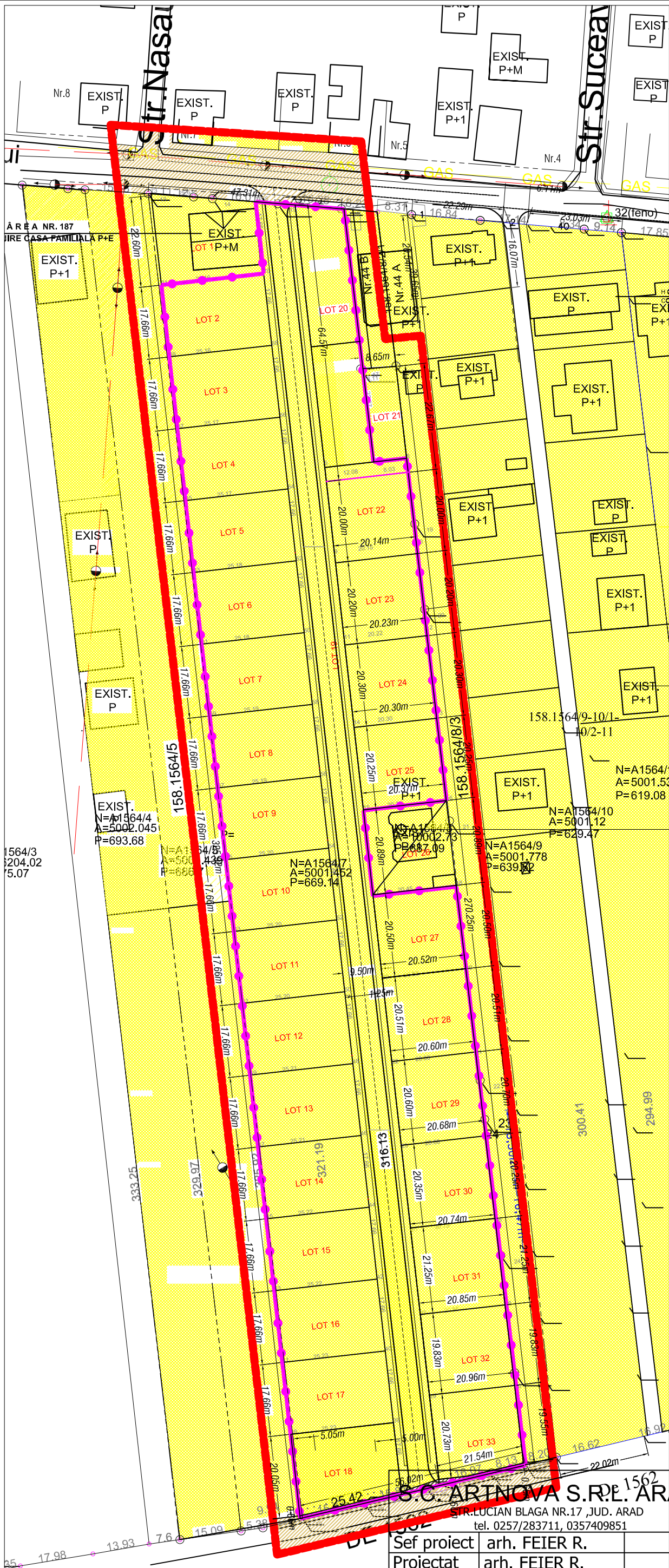
- RETELE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA
- RETEA de alimentare cu gaz existenta
- RETEA electrica subterana existenta
- Bransament electric subteran propus
- Racord telefonic subteran propus
- CORP de ILUMINAT EXTERIOR 250W
- CIRCUIT ILUMINAT STRADAL
- 29 parcele 400-500mp x 3 kW = 87kW
- RETELE EDILITARE
- CLADIRI EXISTENTE
- LIMITA PARCELE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ARE
- RETEA de apa existenta
- CONDUCTA de apa potabila proiectata
- CME
- RETEA de canalizare menajera existenta
- CM
- CONDUCTA de canalizare menajera proiectata
- CA
- RETEA de canalizare pluviala existenta
- CONDUCTA de canalizare pluviala proiectata
- CA
- CAMIN de apometru proiectat STAS 6002/88
- Hs100
- Hidranta subterana de incendiu Dn.100 mm

PR. NR. 06/2013	PACURAR COSMIN DORIN	Beneficiar	S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD		Desenat
			STR. LUCIAN BLAGA NR. 17, JUD. ARAD tel. 0257/283711, 0357409851		
faza PUZ	Orizontului FN, loc. Arad	proiect	Set proiect		Verificat
			arh. FEIER R.		
03	Reglementari edititare	martie 2014	Proiectat		Desenat
			arh. FEIER P.		
		scara 1:1000	Denumire		PR. NR. 06/2013
			Construire zona rezidentiala str.		

# PUZ ORIZONTULUI

## PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

### 04



#### LEGENDA :

- LIMITA PERIMETRU INTRAVILAN
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE
- LIMITA ALINIAMENT CLADIRI

#### LEGENDA :

##### • TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

a) PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

b) PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

c) TERENURI IN LITIGIU

##### • CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PRIVAT AL UNITATILOR ADMINISTRATIV TERRITORIALE
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE CONCESIONARI, VANZARII
- TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE SCHIMBULUI

**S.C. ARTNOVA S.R.L. ARAD**

STR. LUCIAN BLAGA NR.17, JUD. ARAD  
tel. 0257/283711, 0357409851

Sef proiect	arh. FEIER R.
Proiectat	arh. FEIER R.
Verificat	arh. FEIER P.
Desenat	arh. FEIER R.

Beneficiar	PACURAR COSMIN DORIN	PR. NR. 06/2013
Denumire proiect	Construire zona rezidentiala str. Orizontului FN, loc. Arad	
scara 1:1000	<b>PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR</b>	faza PUZ
martie 2014		04