



S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
C.U.I.: 38165723
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail: office@tektionikstudio.ro

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana

Denumire: Zona rezidentiala si de servicii

FOAIE DE TITLU

Numar contract: 11/2018

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: Zona rezidentiala si de servicii

Amplasament: jud. Arad, loc. Vladimirescu, C.F. nr. 305962

Beneficiar: Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana

Proiectant: S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.

S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.



Piese scrise și desenate



S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
C.U.I.: 38165723
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail: office@tektionikstudio.ro

Faza: P.U.Z.

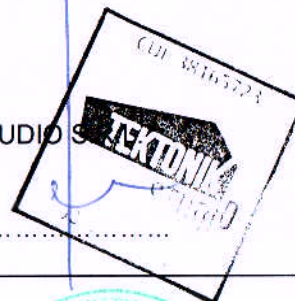
Beneficiar: Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana

Denumire: Zona rezidentiala si de servicii

FISA DE RESPONSABILITATI

Înșușirea documentatiei:

S.C. TEKTONIK STUDIO S



Șef proiect:

S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
arh. cu drept de semnătură R.U.R. - Șoima Mircea



Întocmirea documentației:

arh. Iordan Dan





S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
C.U.I.: 38165723
Str. Ghiba Birta, nr. 6/8, ap 5B, Arad
tel.: 0726 208 203
mail: office@tektionikstudio.ro

Faza: P.U.Z.

Beneficiar: Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana

Denumire: Zona rezidentiala si de servicii

BORDEROU VOLUM

PIESE SCRISE:

- ❖ FOAIE DE TITLU
- ❖ FISA DE RESPONSABILITATI
- ❖ BORDEROU VOLUM
- ❖ AVIZE SI ACORDURI



nr. Crt.	Denumire aviz	Nr. Inregistrare si data
1	O.C.P.I. Arad	1477/2019
2	Directia de Cultura Arad	505/18.07.2019
3	apa/canal	9846/07.06.2019
4	Enel	262075238/04.04.2019
5	Telekom	119/18.04.2019
6	Orange	2700/2171/2835
7	RDS RCS	
8	Delgaz	25/23.05.2019
9	DSP Arad	330/16.04.2019
10	ISU Vasile Goldis pompieri	916/19/SU-AR 03.05.2019
11	ISU Vasile Goldis protectie civila	1413/19/SU-AR 03.05.2019
12	APM Arad	16447/10.09.2019
13	Apele Romane	46/29.05.2019
14	AACR Aeronautica Romana	12071/643 13.05.2019
15	Administrator cetate Orod	8458/26.07.2019
16	ANIF	110/27.05.2019
17	CL Vladimirescu insusire solutie	HCL 129/26.11.2019
18	CL Vladimirescu aprobare	

ALTE PIESE OBLIGATORII

Aviz oportunitate nr. **12966/18.10.2018**

Plan de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse

Studiu Geotehnic nr. **40/2019 - Atelier A SRL**

❖ MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a lucrării
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei

- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevedri ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
- 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

❖ **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

- I. DISPOZITII GENERALE
 - 1. ROLUL RLU
 - 2. BAZA LEGALA A ELABORARII
 - 3. DOMENIUL DE APLICARE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 4. SECTIUNEA 1 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
 - 5. SECTIUNEA 2 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
 - 6. SECTIUNEA 3 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
 - 7. SECTIUNEA 4 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 8. SECTIUNEA 5 - Reguli cu privire la echiparea edilitară
 - 9. SECTIUNEA 6 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
 - 10. SECTIUNEA 7 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 11. Unitati si subunitati functionale
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE
- V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

PIESE DESENATE:

INCADRAREA ÎN TERITORIU	<p style="text-align: center;">JUDEȚUL ARAD PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIREȘCU APROBAT CONFORM HCL nr. 29 din 10.02.2020 Arhitect Șef</p>	planșa nr. 00U
SITUAȚIA EXISTENTA		planșa nr. 01U
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		planșa nr. 02U
REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		planșa nr. 02/1U
REGLEMENTARI – ECHIPARE HIDROEDILITARA		planșa nr. 03-1U
REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA ENERGIE ELECTRICA		planșa nr. 03-2U
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		planșa nr. 04U
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA		planșa nr. 05U
ILUSTRARE URBANISTICA		planșa nr. 06U
PROFILE STRADALE		planșa nr. 07U

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- **Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE PROIECT:	Zona rezidentiala si de servicii
AMPLASAMENT:	jud. Arad, loc. Vladimirescu, C.F. nr. 305962
BENEFICIAR:	Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana
FAZA PROIECTARE:	P.U.Z.
PROIECTANT GENERAL:	S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
COLABORATORI:	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. – arh.urb. SOIMA MIRCEA
NUMAR PROIECT:	11/2018

- **Obiectul P.U.Z.**

- Solicitări ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Obiectul P.U.Z. îl constituie crearea unui cartier cu zone rezidentiale si pentru servicii si reglementarea din punct de vedere urbanistic. Zona vizata spre reglementare este constituita din imobilul identificat prin CF nr. 305962 Vladimirescu – proprietatea lui Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana, în suprafață totală de 74011 mp, amplasat în partea de vest a comunei Vladimirescu, in intravilan.

Documentația se întocmește la solicitarea beneficiarului, pentru ca acesta să poată edifica construcții pe acest teren.

Obiectul P.U.Z.-ului constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale și tehnice ale zonei propusă spre reglementare, fără a contraveni strategiei de dezvoltare a administrației locale.

- **Surse documentare**

- Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
- Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.
- Date statistice
- Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

- P.U.G. Vladimirescu
- Studiu de Oportunitate
- Avizul de Oportunitate nr. 5/18.10.2018
- Certificatul de Urbanism 447/29.10.2018, pentru elaborare P.U.Z.
- Ridicare topografică realizată în sistem Stereo 70, pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată
- Studiu Geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei

- Date privind evoluția zonei
- Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității
- Potențial de dezvoltare

Localitatea Vladimirescu a fost atestata documentar in anul 1724, ca o asezare de campie care s-a dezvoltat la inceput in lungul principalei artere de circulatie, asezare care a trait in acest tinut in secolul al XVIII-lea.

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCI nr. 29 din 10.02.2018

Arhitect șef.

Comuna Vladimirescu face parte din categoria comunelor cu structura urbanistica grupata (continua), cu o retea stradala compusa complex. Actuala sosea Arad-Lipova care trece prin centru desparte localitatea in doua zone diferite tipologic. Zona nordica este structurata regulat (geometric) de tip concentrat, cu retea rectangulara iar zona de sud-vest este dominata de un sistem neregular, fara centru definit, cu unele zone de retea deformata pe contur.

Zona studiata se afla in partea de sud-vest a localitatii.

2.2. Incadrarea în localitate

- o pozitia zonei față de intravilanul localității
- o relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Amplasamentul vizat de investitie se constituie dintr-un teren cu o suprafata de 74011 mp identificat prin CF 305962 situat in partea sud-vestica a comunei Vladimirescu, in intravilan, pe strada Cetatii Orod.

Terenul poate fi accesat din centrul comunei de pe strada Libertatii-Fermei-Cetatii Orod.

Vecinatatile zonei sunt:

Nord: - zona cu functiunea de locuinte, categoria de folosinta teren agricol, proprietate privata, in intravilan, CF 305961;

Vest: - strada Cetatii Orod;

Sud: - zona cu functiunea de locuinte, categoria de folosinta teren agricol, proprietate privata, in intravilan, CF 305963;

Est: - loturi cu destinatia de locuinte, proprietati private, in intravilan;

2.3. Elemente ale cadrului natural

- o elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relief, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Comuna Vladimirescu este situată în partea de sud-est a Câmpiei Aradului.

Relieful este de câmpie joasă - Câmpia Aradului care este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele Munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lacoviști și sărături.

Caracteristici climatice ale zonei și temperatura aerului:

Clima este temperat-continentală cu usoare influențe ale climatului mediteranean, iernile nu sunt foarte geroase, verile sunt calduroase. Media anuală a temperaturii aerului se situează între limitele 10 / 11 °C. Temperatura maximă absolută este de +39,10 °C (21.08.2000), și temperatura minimă absolută -27,2°C (31.01.1987).

Precipitații:

Regimul anual al precipitațiilor atmosferice este de tip continental

media lunară maximă: (60,8 - 178,0) mm

media anuală: (98,9 - 136,8) mm

Vântul:

Are următoarele direcții predominante : sud – est 13,9...17,5%

Caracteristici geotehnice ale terenului.

Terenul studiat în cadrul P.U.Z. are o suprafață relativ plană, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

Geologia. Geomorfologic, amplasamentul aparține Câmpiei Mureșului. 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 sisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, panonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o adâncime de aproximativ 200-250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatice (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafața de natură încrucișată, tipică

formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrișuri cu extindere la peste 200 m adâncime.

Fundamental cristalin-granitic se afla la circa 1400 - 1700 m adâncime și este străbătut de o rețea densă de microfalii (fracturi).

Seismicitatea:

Conform zonării seismice după normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadrează într-o zonă cu o perioadă de colț $T = 0.7$ secunde și un coeficient seismic $a_g = 0.20g$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-85 și este 0.70 – 0.80 m.

Identitatea zonelor de riscuri naturale delimitate astfel conform legii.

Conform Anexei 5 a Legii 575/2001, localitatea Vladimirescu:

- se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursurile de apă;
- nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren

Conform Certificatului de Urbanism, zona studiată nu se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren.

Identitatea zonelor protejate.

Conform PUG Vladimirescu, situl se afla în zona de protecție pentru situl arheologic „La cetate”, 125-AR-I-s-A-00468, edificiu din epoca medievală, secolul XIII-XV.

Conform serverului Cartografic pentru Patrimoniul Național Cultural, situl „La Cetate” se afla 500 de m sud fata de cel indicat în PUG.

Vecinătăți din sectorul petrol și gaze naturale.

Zona studiată nu se află în vecinătatea obiectivelor din sectorul petrol și/sau gaze naturale.

2.4. Circulația

- aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene-după caz
- capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

Circulația în zona se desfășoară în principal cu ajutorul autovehiculelor pe o stradă cu îmbracaminte din asfalt și cu două sensuri. Pe părțile laterale ale drumului există santuri de evacuare a apelor pluviale.

Funcțiunea principală în zona este cea de locuințe și funcțiuni complementare.

Nu există dificultăți în circulația auto pentru că zona încă este preponderent în dezvoltare, străzile de acces în zona sunt dezvoltate de autoritatea locală, în zona nu există transport în comun.

Se observă o dezvoltare a zonelor de locuit în partea de vest a comunei.

2.5. Ocuparea terenurilor

- principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată
- relaționări între funcțiuni
- gradul de ocupare a zonei cu fondul construit
- aspecte calitative ale fondului construit
- asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine
- asigurarea cu spații verzi
- existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine
- principalele disfuncționalități

În partea de nord și est se află cartiere de locuințe, în partea de sud, în imediată apropiere sunt câteva zone nedezvoltate, în departare sunt prevăzute zone de agrement și servicii conform PUG iar în partea de vest sunt terenuri agricole în extravilan.

Funcțiunile propuse se leagă și completează nevoile zonei prin continuarea zonelor de locuințe și dezvoltarea unei zone pentru servicii care pot fi folosite de toate cartierele din imediată apropiere.

În partea de nord și est există lotizări pentru construcții de locuințe iar în partea de sud zona nu s-a dezvoltat încă, având parcele de dimensiuni mai mari.

Fondul construit majoritar constă în locuința unifamilială cu regim de înaltă parter sau parter cu etaj, păstrand stilul clasic de clădire, pereți tencuiți și șarpante de lemn cu învelitori ceramice. Majoritatea zonei a fost reglementată de investitori privați și loturile au retrageri de la frontul stradal, precum și retrageri laterale astfel încât zona are un aspect general aerisit.

Funcțiunile aflate în apropierea zonei au destinație de servicii, locuințe și agrement.

Nu există riscuri naturale pentru zona studiată, zona aflându-se pe teren plat.



2.6. Echipare edilitară

- o stadiul echipării edilitare în zonă, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele de alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaz – după caz)
- o principalele disfuncționalități

Zona nu beneficiază de dotări tehnico-edilitare.

Există posibilitatea de extindere a rețelelor electrice, de apă și canalizare, precum și gaz.

Principala disfuncționalitate a zonei este distanța față de utilități.

2.7. Probleme de mediu

- o relația cadru natural-cadru construit
- o evidențierea riscurilor naturale și antropice
- o marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă
- o evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
- o evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Relația cadrului natural – cadru construit

Pe teren nu există construcții, cadrul natural în zona din apropiere fiind reprezentat de terenuri arabile în extravilan sau cartiere de locuințe. Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent și se vor încadra în specificul zonei.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul de riscuri naturale pe terenul studiat.

Calitatea aerului este în general satisfăcătoare, surse de poluare majore nu există.

Calitatea solului – nu există surse majore de poluare, solul nu poate fi afectat decât într-o măsură neglijabilă.

Calitatea apei nu este influențată de nici un factor poluant.

2.8. Opțiuni ale populației

- o opțiuni ale populației
- o puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei
- o punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează să fie soluționate acestea în cadrul P.U.Z.

S-a elaborat un studiu de oportunitate asupra zonei de către beneficiarul investiției care dorește construirea unei zone pentru locuințe și servicii. Pe lângă această zonă va beneficia de circulații auto și pietonale și spații verzi de aliniament și compacte.

Prin Certificatul de Urbanism se solicită elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevăzute în Avizul de Oportunitate iar consultarea publicului se face conform Ordinului 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;

Tema de proiectare ce stă la baza elaborării prezentei documentații reflectă atât punctul de vedere al administrației locale asupra politicii proprii de dezvoltare a localităților componente cât și cerințele și opțiunile populației.

Elementele de temă majoră sunt:

- creerea unor zone pentru locuințe și servicii
- creerea de strazi, alei pietonale și spații verzi
- reglementarea din punct de vedere urbanistic și rezolvarea disfuncționalităților existente la nivel local
- creșterea atractivității zonei prin diversificarea serviciilor oferite

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- o în special a celor ce justifică enunțarea unor reglementări urbanistice

PUG-ul Vladimirescu situează terenul în intravilanul localității, fără prevederi urbanistice cu privire la zona propusă spre reglementare, acestea urmând a face obiectul planurilor urbanistice zonale.

Prin prezentul PUZ se propune ridicarea interdicției temporare de construire a zonei, reglementarea din punct de vedere urbanistic și eliminarea disfuncționalităților.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

- Prevederi P.U.G. aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului, etc.

Amplasamentul este situat în intravilanul comunei Vladimirescu, UTR-ul 13 – zona de locuit și funcțiuni complementare cu interdicție temporară de construire până la elaborarea planurilor urbanistice zonale, cu următoarele prevederi extrase din Regulamentul Local de Urbanism:

Art.4 Utilizări permise:

- construcții pentru instituții publice și servicii în subzonele IS
- clădiri administrative, financiare, sedii banci, învățământ, cultură, culte, sănătate
- mici ateliere meșteșugărești cu suprafața construită maximă de 120 mp
- mici ateliere de reparații cu suprafața construită maximă de 120 mp
- depozite cu suprafața construită de max. 120 mp
- unități de industrie ușoară cu suprafață construită maximă de 100- 120 mp
- lucrări de echipare tehnică edilitară
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban
- în subzonele: L, SP,
- clădiri cu activitate agricole sau anexe la activități agricole în subzona A

Art. 5 Utilizări permise cu condiții:

- construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul detinatorului de rețele

Nota: Construcțiile aflate în zonele de protecție a monumentelor sau siturilor arheologice propuse, vor trebui să respecte reglementările specifice zonei numai după clasarea monumentelor și înregistrarea acestora în lista monumentelor și a siturilor arheologice.

Art. 6 Interdicții temporare

În prezentul U.T.R. sunt instituite zone cu interdicție temporară de construire până la elaborarea de P.U.Z. în subzonele L.

- nu sunt permise construcții de producție

Art. 18 Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea maximă admisă se va stabili prin PUZ în subzona L
- Înălțimea construcțiilor la cornișă va fi de max. 3.50 m, în subzona A
- Înălțimea construcțiilor la coama va fi de max. 5.50, în subzona A

Art. 20 Procentul de ocupare a terenului

- În zona de locuit cu funcțiuni complementare propusă în subzona L
POT max – se va stabili prin PUZ
CUT max – se va stabili prin PUZ
- În zona cu activități agricole
POT max – 30% în subzona A
CUT max – 0.60 în subzona A



3.3. Valorificarea cadrului natural

- Posibilități de valorificare a cadrului natural – relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare, etc. – după caz

Valorificarea cadrului natural se va realiza prin calitatea fondului construit urmând a respectării prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

Sistematizarea terenului va ține cont de evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole și spre bazinul de colectare, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

3.4. Modernizarea circulației

- Organizarea circulației și a transportului în comun, a circulației feroviare, a circulației navale, a circulației aeriene, a circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru biciclete, condiții speciale pentru persoane cu dizabilități) – după caz

Se va realiza racordarea zonei la strada Cetății Orod prin două accese cu lățimea de 15.00 m.

Se vor realiza cai de circulație în interiorul zonei care se vor trece în proprietatea comunei după recepția la terminarea lucrărilor.

Caiile de circulație din interiorul zonei vor crea posibilitatea circulației pietonale, auto și cu bicicleta. De asemenea se va crea și o zonă pentru parcare care vor deservi zona de servicii.

Prospectul stradal este de 12.00 m respectiv 15.00 m.

Gabaritele racordurilor si a circulatiilor se vor realiza conform legislatiei in vigoare. Zona cailor de circulatie va fi dotata cu trasee pietonale cu latimea de 1.50 m, trasee pentru autovehicule cu doua benzi de circulatie, cu latimea partii carosabile de 5.50 m, trasee pentru biciclete cu latimea de intre 1.00 m si 1.50 m si spatii verzi de aliniament.

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

- Principalele funcțiuni propuse ale zonei, grupate pe unități și subunități teritoriale (delimitate ca artere), care să permită enunțarea reglementărilor precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute de regulament
- Stabilirea destinației tuturor terenurilor din zonă
- Stabilirea categoriei de intervenție urbanistică a fiecărei funcțiuni, în spiritul valorificării potențialului existent și înlăturării disfuncționalităților
- Bilanțul teritorial de zonă comparativ – existent/propus – din care să rezulte proporția dintre funcțiuni și mutațiile ce intervin în ocuparea propusă a terenurilor
- Principalii indici urbanistici ai PUZ, propuși pe funcțiuni și categorii de intervenție – P.O.T. și C.U.T.

Zone si subzone funcționale:

L - zona pentru locuinte si functiuni complementare conform Regulament Local de Urbanism

Subzone: zona constructii locuinte, zona verde, zona tehnico-edilitara, platforme si parcare

Functiuni permise: locuinte individuale, spatii verzi amenajate, lucrari si instalatii tehnico-edilitare (bransamente si racorduri la utilitati), accese si parcare

Functiuni permise cu conditii: locuinte individuale cu parter comercial care nu genereaza trafic intens cu amenajarea a minim doua locuri de parcare in incinta

Functiuni interzise: locuinte colective si orice alte activitati care nu se incadreaza in precizarile de mai sus

S - zona pentru servicii

Subzone: zona constructii servicii, zona verde, zona tehnico-edilitara, platforme si parcare

Functiuni permise: sport si agrement, invatamant, gradinite, crese, birouri, spatii pentru culte, comert

Functiuni permise cu conditii: restaurant, cafenea cu respectarea normelor legale privind poluarea fonica.

Functiuni interzise: service si reparatii auto, cladiri pentru parcare multietajate, industrie poluanta

V - zona verde

Subzone: zona verde compacta cu destinatie publica, zona verde compacta cu destinatie privata, zona tehnico-edilitara, alei si mobilier urban

Functiuni admise: parc, locuri de joaca, amenajari peisagere, constructii de alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă

Functiuni permise cu conditii: construcții pentru expoziții și activități culturale, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

Functiuni interzise: orice alte constructii

C – zona pentru cai de comunicatie

Subzone: zona circulatie auto, zona verde de aliniament, zona parcare, zona tehnico-edilitara, zona pietonala, zona pentru biciclete

Functiuni admise: zone de circulatie auto, velo si pietonale, zone verzi de aliniament, constructii de rigole si santuri de colectare si dirijare a apei pluviale, parcaje

Functiuni permise cu conditii: lucrari tehnico-edilitare cu respectarea zonelor de protectie si a coexistentei retelelor.

Functiuni interzise: orice amenajari sau constructii care impiedica desfasurarea in siguranta a traficului.

Solicitarea se incadreaza in prevederile PUG-ului in vigoare, UTR 13 in care este specificat caracterul zonei – de locuit si functiuni complementare (servicii – articol 4, subpunct 1).

Zona studiata, in suprafata de **302 617 mp**, cuprinde punctele de acces in zona si de racord la utilitati si vecinatatile afectate de interventia propusa. Interventiile urbanistice in aceasta zona se refera la amenajarea accesului carosabil in incinta propusa spre reglementare respectand conditiile solicitate de administratorul drumului.

Zona propusa spre reglementare este suprafata de teren cu dimensiunea de **74011 mp**.

Astfel, **functiunea principala/dominanta** solicitata de investitor este **zona de locuire** – locuinte unifamiliale completata de functiunile secundare: **zona pentru servicii** – cladiri pentru birouri, gradinite si/sau cladiri pentru invatamant, terenuri de sport, **zone verzi si cai de comunicatie**.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
TEREN ARABIL IN EXTRAVILAN	23057	7.62	23057	7.62
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	215709	71.28	186438	61.69
ZONA PENTRU SERVICII	4918	1.63	4918	1.63
ZONA PENTRU AGREMENT + SERVICII (ZONA MIXTA)	15104	4.99	24895	8.24
SPATII PLANTATE, AGREMENT SPORT, PARCURI	5826	1.93	9993	3.32
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE	38003	12.56	52901	17.51
TOTAL	302617	100.00	302202	100.00

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA:				
ZONIFICATIE FUNCTIONALA	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	suprafata [mp]	procent [%]	suprafata [mp]	procent [%]
ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	74011	100.00	45155	61.01
ZONA PENTRU SERVICII / AGREMENT	0	0	9791	13.23
ZONA VERDE SI SPATII PLANTATE DE ALINIAMENT	0	0	4167	5.63
ZONA CAI COMUNICATIE SI AMENAJARI AFERENTE din care:	0	0	14898	20.13
CAI COMUNICATIE RUTIERE	0	0	10247	
TROTUARE SI PISTE DE BICICLETE SI ZONE VERZI CU (latime<1.75m)	0	0	4351	
PARCAJE (20 de locuri)	0	0	300	
TOTAL	74011	100.00	45155	100.00

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA LOCUINTE:			
CF nr. 305962	Regim inaltime	Parter + 1 Etaj	
S teren = 74011 mp	H max cornisa	7.00 m (117.445 m NMN)	
	H max coama	11.00 m (121.445 m NMN)	
POT max = 40%	retragere aliniament 3.00 m		
CUT max = 0.8	Spatii verzi	minim	30%

INDICI CARACTERISTICI DE ZONA SERVICII:			
CF nr. 305962	Regim inaltime	max. P+3E	
S teren = 74011 mp	H max cornisa	13.00 m (123.445 m NMN)	
	H max coama	16.00 m (126.445 m NMN)	
POT max = 70%	retragere aliniament		
CUT max = 2.8	Spatii verzi	minim	10%

Beneficiarul doreste crearea unui cartier de locuinte unifamiliale care se va dezvolta in adancimea terenului si va avea o zona de servicii inspre drumul public ca si spatiu de tampon, care va putea fi accesata si utilizata atat de locuitorii cartierului cat si de cartierele invecinate.

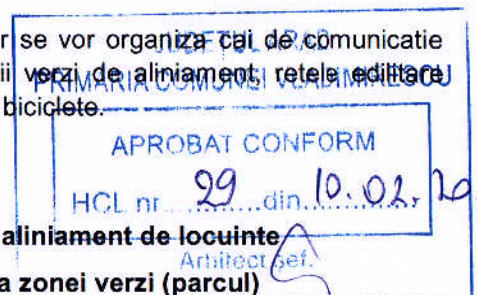
Mijloace de transport. Pentru buna desfasurare a activitatilor se vor organiza cai de comunicatie alcatuite din zone pentru circulatia autovehiculelor, zone pentru spatii verzi de aliniament, retele edilitare ingropate si parcaje auto, trotuare pentru circulatie pietonala si piste de biciclete.

Dotarea tehnico-edilitara va fi realizata in **trei etape**:

- **Prima etapa: realizarea cvartalului pentru servicii si primul aliniament de locuinte**
- **A doua etapa: realizarea zonei de mijloc pentru locuinte si a zonei verzi (parcul)**
- **A treia etapa: realizarea zonei ramase conform plansei de Reglementari urbanistice**

Din punct de vedere al spatiilor verzi fiecare lot pentru zona de locuire va avea spatii verzi in procent de 30% iar pentru zona de servicii se vor avea in vedere amenajarea de zone verzi in procent de 10%.

Funciunea propusa si activitatile care se vor desfasura in cadrul ei nu vor genera trafic intens din punct de vedere al autovehiculelor si nici nu vor depasi frecventa medie pentru autoturisme de mici dimensiuni.



Platformele carosabile, parcajele și drumurile de incinta vor respecta prevederile HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata, și vor fi prevăzute de așa natură încât să respecte prevederile Normativului P118 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Distantele dintre construcțiile din cadrul zonei propusa spre reglementare și fata de vecinătăți vor respecta prevederile Codului Civil și ale HG 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, actualizata.

Toate lucrarile vor fi realizare prin grija si din fondurile beneficiarului.

Sistematizarea verticala. Nivelul terenului natural se desfasoara între +109.375 NMN și +110.607 NMN. Sistematizarea terenului va lua în considerare scurgerea apelor pluviale astfel încat să nu fie afectate funcțiunile din zona.

Regimul de aliniere. Aliniamentul va fi la 3.00 m fata de front pentru zona de locuinte și minim 3.00 și maxim 10.00 m pentru zona de servicii.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- Alimentare cu apă – lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente etc., după caz
- Canalizare – îmbunătățiri/extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare etc., după caz
- Alimentare cu energie electrică – asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public etc., după caz
- Telecomunicații, după caz
- Alimentare cu căldură – sisteme de încălzire propuse, tipuri de combustibil, modernizări sisteme existente etc., după caz
- Alimentare cu gaze naturale – extinderi ale capacităților existente, după caz
- Gospodărie comunală – amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, construcții și amenajări specifice, după caz

Din punct de vedere al **asigurării utilitatilor**, se propun urmatoarele:

Alimentare cu apa potabila: Apa potabila va fi asigurata prin bransament la retea a fiecarui lot. Se va extinde rețeaua de apă potabila a localității. Rețeaua propusa se va realiza din teava de polietilena de înalta densitate (PEHD) și se va monta îngropat sub adancimea de înghet pe un pat de nisip.

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Nu se estimează ca zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea spațiilor verzi respectiv pentru spălarea platformelor atât din incintele zonei de servicii cât și din zona rezidențială după caz, va fi asigurată individuala pentru fiecare parcela în parte prin foraje de mica adancime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune racordul zonei studiate la conducta de distribuție existentă actualmente pe strada Helena din zona cartierului Via Carmina, PE-ID, Dn 200mm și care se prelungește pe strada Helis tot din același cartier cu o conductă din PE-ID Dn 100mm până aproape de amplasamentul studiat și se termină printr-un hidrant de incendiu stradal suprateran existent.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înalta densitate, va fi montată subteran , de preferat în zona verde aferentă străzilor comune care asigură accesul pe fiecare incintă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm. Străzile comune care asigură accesul pe fiecare parcelă în parte din zona studiată vor fi preluate în ziitor în domeniul public asigurand caracter public rețelei de distribuție propusă.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robineti de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune zona studiată, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare parcelă / obiectiv în parte .

Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în zona frontului stradal la limita fiecărei parcele în parte .

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile individuale din incintele fiecărei parcele în parte atât pentru zona rezidențială cât și pentru zona cu servicii, se va face prin foraje individuale de mică adâncime echipate corespunzător cu pompe auto aspirante prevăzute cu hidrofoare care vor capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajele individuale propuse va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

1.1.Necesarul de apă pentru consumul menajer

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006, STAS 1478-90 folosind debite specifice de calcul.

1.1.1. Necesarul total de apă estimat pentru consumul menajer

- personal zona servicii / agrement => $N_1 = 45$ pers. => $q_{sp}^1 = 50$ l/pers, schimb; $k_{zi1} = 1,30$
- personal administrativ zona servicii / agrement => $N_2 = 10$ pers. => $q_{sp}^2 = 20$ l/pers, schimb ; $k_{zi2} = 1,30$
- locuitori zonă rezidențială => $N_3 = 352$ locuitori. => $q_{sp}^3 = 120$ l/pers, schimb ; $k_{zi3} = 1,30$

$$Q_{zi\ med} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i)) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{zi\ max} = \frac{1}{1000} \left[\sum_{i=1}^m (N(i) \times q_{sp}(i) \times k_{zi}) \right] \quad (mc/zi)$$

$$Q_{o\ max} = \frac{1}{24} \times K_o \times Q_{zi\ max} \quad ; K_o = 3,00 \quad (mc/h)$$

În urma calculului efectuate au rezultata următoarele debite de apă necesare pentru consum menajer:

$$Q_{zi\ med} = 44,69 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$$

$$Q_{zi\ max} = 58,10 \text{ mc/zi} = 0,67 \text{ l/s}$$

$$Q_{o\ max} = 7,26 \text{ mc/h} = 2,02 \text{ l/s}$$

1.2.Necesarul de apă pentru întreținerea spațiilor verzi

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006 folosind debite specifice de calcul.

1.2.1.Necesarul total de apă pentru stropit spații verzi din incintele individuale și din zonele comune estimat (spațiile verzi din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje individuale de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- spații verzi din incinte / zone comune $S_{sv1} = 4167 \text{ mp}$; $q_{sp}^{sv1} = 1,5 \text{ l / mp, zi}$; $k_{zi} = 1,20$

$$Q_{zi\ med} = 6,25 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ max} = 7,51 \text{ mc/zi}$$

1.3.Necesarul de apă pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale

Calculul necesarului de apă s-a efectuat conform SR 1343/1-2006 folosind debite specifice de calcul.

1.3.1.Necesarul de apă estimat pentru întreținerea platformelor rutiere-pietonale din incinte și din zonele comune (platformele rutiere-pietonale din incinte și zone comune se vor întreține din sursa de apă proprie – din foraje de mică adâncime având un debit captat <2,00 l/s)

- platforme rutiere-pietonale din incinte / zone comune $S_{prp1} = 14898 \text{ mp}$; $q_{spprp1} = 1,00 \text{ l / mp, zi}$; $k_{zi1} = 1,20$

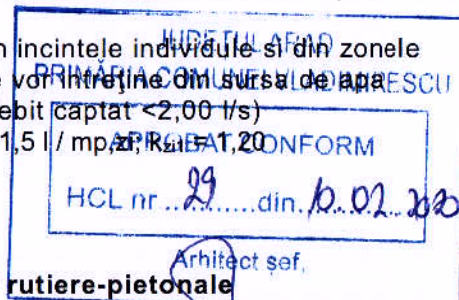
$$Q_{zi\ med} = 14,89 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi\ max} = 17,87 \text{ mc/zi}$$

Stingere incendiu. Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștai vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00 \text{ l/s}$ la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Astfel pe rețeaua de distribuție apă propusă din zona studiată se vor monta hidranți de incendiu stradali supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 500m unul față de celălalt conform NP 133/2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.



În mod particular pentru zona de servicii – comerț, pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, fiecare parcelă în parte va fi echipată, după caz, cu câte o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent, respectiv a legislației de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

1.4. Debit de incendiu asigurat prin rețeaua de distribuție propusă:

$Q_{RI} = 5,00 \text{ l/s}$, la un timp teoretic de funcționare a hidranților de $T_1 = 180$ minute.

Necesar de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:

$Q_{zi \text{ med}} = 44,69 \text{ mc/zi} = 0,52 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 58,10 \text{ mc/zi} = 0,67 \text{ l/s}$

$Q_{o \text{ max}} = 7,26 \text{ mc/h} = 2,02 \text{ l/s}$

Cerința de apă pentru consum menajer preluat din rețea pentru zona studiată:

$QC_{zi \text{ med}} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 44,69 = 55,10 \text{ mc/zi} = 0,64 \text{ l/s}$

$QC_{zi \text{ max}} = 1,002 \times 1,15 \times 1,07 \times 58,10 = 71,64 \text{ mc/zi} = 0,83 \text{ l/s}$

$QC_{o \text{ max}} = 8,96 \text{ mc/h} = 2,48 \text{ l/s}$

Cerința totală de apă, asigurată individual din foraje pentru zona studiată:

$Q_{zi \text{ med}} = 6,25 + 14,89 = 21,14 \text{ mc/zi} = 0,24 \text{ l/s}$

$Q_{zi \text{ max}} = 7,51 + 17,87 = 25,38 \text{ mc/zi} = 0,29 \text{ l/s}$

Debit simulat la sursă preluat din rețea – în punctul de racord:

$Q_{sursa} = 5,00 + 2,49 = 7,49 \text{ l/s}$

Canalizarea menajera: Se va extinde rețeaua de canalizare până pe terenul beneficiarului, în dreptul fiecărui lot în parte. Apele uzate menajere provenind de la grupurile sanitare, vor fi dirijate gravitațional spre rețeaua de canalizare creată.

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe fiecare parcelă în parte și le va evacua la stația de pompare ape uzate menajere propusă în incinta conform planului de situație anexat.

Evacuarea apelor pomate se va realiza în canalizarea menajeră existentă de pe strada Helis din Cartier Via Carmina, PVC Dn 250mm printr-o conductă de refulare de diametru minim PE-ID, Dn 150mm.

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa conform planului de situație propus, pe străzile care vor fi cedate ulterior domeniului public, iar stația de pompare se va amplasa pe teren care va aparține ulterior tot domeniului public. Rețelele de canalizare menajeră de incintă propuse se vor realiza din conducte din PVC Dn 250-300mm montate subteran la pante scurgere care să asigure viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul incintelor individuale care compun zona studiată la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza pentru fiecare incintă în parte prin camine de racord care se vor amplasa pe domeniu public, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005. În cazul în care vor exista operatori economici în zona studiată care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate unde va fi cazul.

Stația de pompare propusă vor fi de tip cheson din beton armat prevăzută cu gratare pentru degrosizare. Evacuarea apelor uzate menajere colectate de pe vatra incintei studiate vor fi evacuate prin pompare în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă mai exact în colectorul stradal existent pe strada Helis din Cartier Via Carmina.

Conducta de refulare propusă de la stația de pompare se va realiza din polietilenă de înaltă densitate de diametru minim Dn 150mm, montată subteran conform planului de situație anexat. Evacuarea apelor uzate menajere pomate în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluției tehnice

emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectare debitul și calității apei pomate. Apele pomate se vor încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum acesta încadrându-se din punct de vedere al încărcărilor cu poluanți conform NTPA 002/2005

În urma calculelor efectuate au rezultata următoarele debite de apă uzată menajeră

$$Q_{uzi\ med} = Q_{Czi\ med} = 55,10\ mc/zi = 0,64\ l/s$$

$$Q_{uzi\ max} = Q_{Czi\ max} = 71,64\ mc/zi = 0,83\ l/s$$

$$Q_{uo\ max} = Q_{Co\ max} = 8,96\ mc/h = 2,48\ l/s$$

Canalizarea pluviala: Apele pluviale vor fi dirijate gravitacional in santuri si rigole de colectare si preluate de santurile adiacente strazilor de acces in cartier.

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale atât din zona rezidențială cât și din zona cu servicii- comerț.

Evacuarea apelor pluviale din zona studiată se propune a se realiza prin rigole stradale care se vor descărca în canalul de desecare care mărginește zona studiată în partea de vest conform planului de situație propus.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi respectiv în rigolele stradale propuse, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate (cele de pe clădiri) în special pentru zona rezidențială;

- apele pluviale din zona parcelelor de servicii se va evacua în canalul de desecare alăturat prin separatoare de nămol și hidrocarburi în cazul în care se vor realiza parcări în incinte;

- se mai poate lua în considerare și restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final sa fie restituite in sol prin puțuri absorbante.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Pentru fiecare incintă individuală- parcelă care compune zona studiată se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate sa corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele invecinate să nu fie afectate.

3.1. DEBIT DE APE METEORICE STABILITE CONFORM SR 1846-2/2007

- frecvența prevăzută pentru ploi 1/2;
- frecvența prevăzută pentru inundare 1/30

$$Q_{pl} = i \times m \times \left(\sum_{i=1}^n \emptyset_i \times S_i \right) \quad [l/s]$$

unde:

i - intensitatea ploii de calcul, $i = 120\ l/s,ha$, la o durata a ploii de calcul de $t_c = 30\ min.$

S_i - suprafata receptoare: $S_1=5,49\ ha$ construcții $\emptyset_1 = 0,90$
 $S_2=0,42\ ha$ spații verzi $\emptyset_2 = 0,05$
 $S_3=1,49\ ha$ zone carosabile $\emptyset_3 = 0,85$

m - coeficient adimensional pentru $t_c < 40\ min.$, $m = 0,8$

Debitul apelor pluviale: $Q_{pl} = 597,93\ l/s$



3.2. DEBIT DE APE METEORICE ESTIMATE

- Presupunem suma precipitațiilor anuale pentru zona Arad = **685 l/mp an.**

Suprafețele de pe care se colectează apele de precipitații sunt:

- Construcții S1= 54.946 mp;
- Platforme carosabile, pietonale S2= 14.898 mp;

$$S_{\text{tot calc}} = 54.946 + 14.898 = 69.844 \text{ mp}$$

$$Q_{\text{pl calc}} = 69.844 \times 685 = \mathbf{47.843.140 \text{ l/an} = 47.843,14 \text{ mc/an} = 47,85 \text{ mii mc/an.}}$$

Energia termica: Nu este cazul.

Gaze naturale: Daca investitorul considera oportuna investitia se va extinde rețeaua de-a lungul cailor de circulație create. Contoarele se vor integra in imprejurimea de la frontul strazii.

Energia electrica: Se va extinde rețeaua in sistem ingropat de-a lungul cailor de circulație create. Contoarele se vor integra in imprejurimea de la frontul strazii.

Gospodărie comunală: Se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor pentru fiecare lot creat în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei.

Iluminat stradal: Se va prevedea iluminat stradal pe curent electric cu stalpi si becuri tip LED conform normativelor in vigoare.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- o Propuneri privind diminuarea/eliminarea surselor de poluare
- o Prevenirea producerii riscurilor naturale
- o Epurarea și preepurarea apelor uzate
- o Depozitarea controlată a deșeurilor
- o Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi
- o Organizarea sistemelor de spații verzi
- o Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- o Refacere peisagistică și reabilitare urbană
- o Valorificarea potențialului turistic/balnear – după caz
- o Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Propuneri pentru diminuarea/eliminarea surselor de poluare:

Poluarea solului și apei nu este posibilă pentru că în zona nu sunt propuse activități care vor crea noxe sau emisii de gaze și substanțe toxice.

Consumatorii de apă sunt alimentați din rețeaua de alimentare cu apă a localității.

Apele uzate menajere vor fi direcționate la rețeaua de canalizare a localității.

Dezvoltarea cartierului de locuințe și servicii nu creează poluare fonică peste limitele normale.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona nu are surse de risc natural prin poziția ei.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare a localității. Investitorul va extinde rețeaua de canalizare pe zona reglementată astfel încât să beneficieze fiecare lot de opțiunea de racordare la canalizare.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor se va face pentru fiecare lot în parte pe platforme gospodărești. Colectarea se face de firme de salubritate specializate cu utilaje adecvate.

Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

Organizarea sistemelor de spații verzi

În zona reglementată sunt propuse spații verzi de aliniament pe două părți a cailor de circulație precum și o zonă verde compactă cu suprafața de 1900 de mp în mijlocul cartierului de locuit.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Zona reglementată se află în zona de protecție pentru situl arheologic „La Cetate”. Se vor lua măsurile prevăzute în avizul pentru Cultură.

În zona nu există surse care pot constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective care pot atrage un flux mare de oameni.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Se vor prevedea cai de circulație cu lățimile corespunzătoare conform legislației în vigoare.

Se vor extinde rețelele edilitare de energie electrică, gaz, apă potabilă și canalizare pe căile de comunicație de pe lotul reglementat.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Listarea obiectivelor de utilitate publică
- Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă
- Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Obiective de utilitate publica

Se propun interventii la dotarile de interes public existente si anume 2 accese carosabile din strada Cetatii Orod.

Se vor asigura toate utilitatile necesare pentru o functionare corecta a constructiilor care se vor dezvolta in zona.

Tipuri de proprietate asupra terenului

In zona studziata exista terenuri proprietate publica de interes local (strazile de acces) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice.

Circulatia terenurilor

Caile de comunicatie create, zona verde compacta si retelele edilitare propuse pe terenul reglementat sunt bunuri private de interes local care se intentioneaza a fi donate autoritatii locale odata cu receptia la terminarea lucrarilor.

In toate cazurile, demararea si finalizarea actelor se va face prin HCL Vladimirescu.

CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Avantajul creerii unei astfel de zone este ca ofera posibilitatea persoanelor din localitate sa isi stabileasca o afacere aproape de locuinta si are ca si consecinta creerea unei zone de interes locala care reduce traficul provocat de navetisti si ajuta la cresterea economiei si calitatii mediului local.

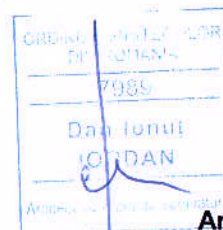
Realizarea investitiei propuse va contribui la dezvoltarea economica a localitatii prin asigurarea de locuri de munca si venituri suplimentare la bugetul local, prin plata taxelor si impozitelor, conform prevederilor legale.

Totodata, prin functiunea propusa are loc o continuitate functionala a zonei existente si o valorificare pe termen lung a unor suprafete arabile în sensul ofertei de produse si servicii.

Propunerile din acest PUZ se integreaza in PUG si completeaza nevoile zonei pentru servicii.

Categoriile de lucrari necesare realizarii investitiei constau din:

- Sistematizarea terenului
- Amenajarea acceselor in cartier
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare a zonei – apa, canalizare, energie electrica
- Amenajarea cailor de comunicatie – drumuri, spatii verzi de aliniament, trotuare, parcaje, iluminat stradal si alte lucrari complementare
- Amenajare zonei verzi compacte cu vegetatie inalta, medie, mica



Intocmit,
Arh. IORDAN Dan



Arh. cu drept de semnatura RUR,
Arh. ȘOIMA Mircea

PLAN DE ACTIUNE

PENTRU IMPLEMENTARE A INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PUZ

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: Zona rezidentiala si de servicii
 AMPLASAMENT: jud. Arad, loc. Vladimirescu, C.F. nr. 305962
 BENEFICIAR: Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana
 FAZA PROIECTARE: P.U.Z.
 PROIECTANT GENERAL: S.C. TEKTONIK STUDIO S.R.L.
 COLABORATORI: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. – arh.urb. SOIMA MIRCEA
 NUMAR PROIECT: 11/2018

2. ETAPIZARE INVESTITII PROPUSE IN PUZ

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- A. Parcelare teren - durata 5 luni - **mai 2020**
- B. Proiect si executie amenajare acces in zona, cai de comunicatie si extinderea retelelor edilitare etapa 1 - durata 2 ani - **mai 2022**
- C. Proiect si executie amenajare cai de circulatie, amenajare parc si extindere retele edilitare etapa 2 - durata 4 ani - **mai 2026**
- D. Proiect si executie amenajare cai de circulatie si extinderea retelelor edilitare etapa 3 - durata 3 ani - **mai 2029**

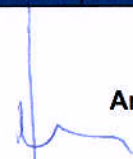
3. GRAFIC DE EXECUTIE PROPUS

	Timp [ani]									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A										
B										
C										
D										

Beneficiar,
Stoian Camelia si Stoian Nicolae Radu



Intocmit,
Arh. IORDAN Dan



Arh. cu drept de semnatura RUR,
Arh. ŞOIMA Mircea



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent P.U.Z. "Zona rezidentiala și de servicii", loc. **Vladimirescu, str. Cetatii**
Orod, CF 305962



I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. (Art. 1) Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. reprezintă sistemul de norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, în limitele zonei propusă spre reglementare prin prezenta documentație.

Având caracter de reglementare, acesta cuprinde prevederi detaliate referitoare la modul în care pot fi ocupate terenurile, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor, în acord cu prevederile legale, astfel încât să se asigure concilierea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

P.U.Z. și R.L.U. aferent acestuia, odată aprobate prin hotărârea Consiliului Local – în baza avizelor, acordurilor, procedurii de informare și consultare a publicului și cea de transparență decizională, conform prevederilor legislației în vigoare – devin acte de autoritate ale administrației publice locale.

Aprobarea unor modificări ale PUZ și RLU prezent se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

1.2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc., dintre care amintim:
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
 - H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;
 - Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000;
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 176/N/2000;

- Ordinul 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;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil, republicată;
- Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Ordonanța 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată;
- Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică, actualizată;
- Legea 7/1996 cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;
- Legea 18/1991 a fondului funciar, republicată;
- P 118-1999 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor, la care se adaugă altă legislație specifică, după caz.

1.3. (Art. 2) Domeniul de aplicare

Documentațiile de urbanism au caracter de reglementare specifică și stabilesc reguli ce se aplica direct asupra localităților și părților din acestea până la nivelul parcelelor cadastrale, constituind elemente de fundamentare obligatorii pentru eliberarea certificatelor de urbanism.

Dupa aprobarea PUZ si RLU se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activități ce s-au propus a se desfășura pe teren și de ponderea acestora. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

P.U.Z și R.L.U. aferent cuprind norme obligatorii în vederea autorizării construcțiilor pentru orice categorie de teren aflat în limita zonei reglementate în suprafața de 74 011 mp – identificată conform C.F. nr. 305962 Vladimirescu – evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice a P.U.Z.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 447/29.10.2018, eliberat pe Primăria Comunei Vladimirescu, după cum urmează:

1) Se vor respecta condițiile din avizul Direcției Județene pentru Cultura Arad 505/18.07.2019:

- ✓ Deoarece amplasamentul este situat în zona de protecție a unui sit arheologic clasat și ca urmare a efectuării diagnosticului arheologic din care rezulta că nu s-au reperat vestigii arheologice, nefiind necesare lucrări de descarcare arheologică, prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul Local de Urbanism a sarcinii titularului de investiție de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria localității asupra descoperirilor, în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003
- ✓ După aprobarea PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de DJC Arad.

2) Se vor respecta condițiile din avizul Companiei de Apa Arad 9846/07.06.2019:

- ✓ Proiectul pentru extinderea rețelelor publice de apă și canalizare se va supune avizării Consiliului Tehnic-Economic al Companiei de Apa Arad
- ✓ Bransarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de agenți economici agrementați de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - execuție - recepție - contractare - furnizare, în baza unor Cereri de bransare/racordare înaintate de proprietari ori imputerniciți legali și pe cheltuielile acestora și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică
- ✓ Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică
- ✓ Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă/canal la obiectiv se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică
- ✓ Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție tehnică de alimentare cu apă și canalizare

3) Se vor respecta conditiile din avizul Enel Distributie Banat 262075238/04.04.2019:

- ✓ Pentru obtinerea avizului in faza DTAC se va cere un nou aviz de amplasament
- ✓ Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.) propuse a se construi
- ✓ Pentru obtinerea avizului de amplasament faza DTAC, se va anexa hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie vizat fara PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ
- ✓ Distanța minima de apropiere, mas. In plan orizontal, între cel mai apropiat element al clădirii (categ. C, D, E) balcon, fereastra (deschisa), terasa propusa a se construi si conductorul torsadat al LEA 0.4 kV existenta va fi de 1 m
- ✓ Distanța minima masurata pe orizontala între peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0.4 kV sau orice element al prizei de pamant (apropiere, traversare) sa fie 2m
- ✓ Distanța minima pe orizontala între fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0.4 kV sau orice element al prizei de pamant si peretele conductei de gaz (traversare, apropiere) sa fie 5m
- ✓ Traseele rețelilor electrice din planșa anexata sunt figurate informativ. Pe baza de comandă data de solicitant (executant) UO MTJT ARAD MUNICIPAL asigura asistența tehnică suplimentară **nu e cazul la faza PUZ**
- ✓ Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL **cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. In caz contrar solicitantului, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente si consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenți precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura nu e cazul la faza PUZ**
- ✓ Distanțele minime si măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrărilor
- ✓ In zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din săpături, echipamente, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise fata de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone
- ✓ Executanții sunt obligați sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrărilor in apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct raspunzători de producerea oricărui accident tehnic si de munca
- ✓ Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau daca obiectivul exista si se dezvoltă (cu creșterea puterii fata de cea aprobată initial), veti solicita la UO MTJT ARAD MUNICIPAL aviz tehnic de racordare
- ✓ In cazul in care in zona mai sunt si alte instalații electrice care nu apartin SC ENEL DISTRIBUTIE BANAT SA, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalații electrice (transelectrica, hidroelectrică, termoelectrică, alti detinatori de instalații, dupa caz)

4) Se vor respecta conditiile din avizul Telekom 119/18.04.2019:

- ✓ Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv - proiectate in afara perimetrului studia - beneficiarul va obtine avizul SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA, in baza unei documentații tehnice de specialitate.

5) Se vor respecta conditiile din avizul RDS-RCS :

- ✓ Fara conditii

6) Se vor respecta conditiile din avizul Orange 0002700/2871/2835-12.04.2019:

- ✓ In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare
- ✓ Orange detine infrastructura FO amplasata subteran - neafectate direct de investitia supusa avizarii
- ✓ Pentru viitoarele bransamente la utilitati si amenajare acces este necesar a fi solicitat aviz de amplasament de la Orange Romania SA
- ✓ In scopul protejarii infrastructurii de fibra optica se poate solicita asistenta tehnica la predarea de amplasament
- ✓ Acest lucru se va anunta cu 14 zile in avans la fax 0244306100 si pe telefon 0244
- ✓ Realizarea investitiei dumneavoastra se efectueaza fara a afecta reseaua existenta a Orange
- ✓ Pe planurile de situatie prezentate de petent nu exista fibra optica Orange
- ✓ Solicitantul prezentei conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **in zona de protectie a retelelor de telecomunicatii**
- ✓ Pentru a preintampina deteriorarea oricaror retele de telecomunicatii, existente in zona lucrarilor dumneavoastra, se poate solicita acordarea asistentei tehnice
- ✓ Constructorul este obligat sa comunice imediat la Orange, telefon 0374443347, orice deteriorare (afectare_ a oricarei retele de telecomunicatii din zona lucrarilor

7) Se vor respecta conditiile din avizul Delgaz 25/23.05.2019:

- ✓ Prezentul aviz nu autorizeaza executarea constructiilor amplasate in vecinatatea obiectivelor/sistemelor
- ✓ In zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale

8) Se vor respecta conditiile din avizul DSP Arad 330/16.04.2019:

- ✓ Proiectul este in concordanta cu legislatia nationala privind conditiile de igiena si sanatate publica

9) Se vor respecta conditiile din avizul ISU securitatea la incendiu Arad 916/19/SU-AR-03.05.2019:

- ✓ Fara conditii

10) Se vor respecta conditiile din avizul ISU protectia civila Arad 1413/19/SU-AR-03.05.2019:

- ✓ Fara conditii

11) Se vor respecta conditiile din avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad 16447/10.09.2019:

- ✓ Planul PUZ - Zona rezidentiala si de servicii din Vladimirescu, str. Cetatii Orod (CF nr. 305962), jud. Arad, titulari Stoian Nicolae Radu si Stoian Camelia Daciana, nu necesita evaluare de mediu si nu necesita evaluare adecvata si se va supune adoptarii fara aviz de mediu.

12) Se vor respecta conditiile din avizul Administratiei Bazinale de Apa Mures Arad 46/29.05.2019:

- ✓ La urmatoarea faza dupa obtinerea HCL pentru PUZ se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Ordinului 799/2012 a Ministerului Mediului si Padurilor, Aviz de gospodarirea apelor, faza de proiectare DTAC+PTH
- ✓ La documentatie se va anexa Studiul Hidrologic in baza caruia se poate aviza executia unor foraje in freatic.

13) Se vor respecta conditiile din avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane 12071/643-30.05.2019:

- ✓ La elaborarea proiectului tehnic de executie se va tine seama de urmatoarele:
- ✓ Respectarea amplasamentelor si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare
- ✓ Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 447/29.10.2018
- ✓ Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 16.00 m, respectiv cota absoluta maxima de 126.52 m (110.52 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16.00 m fata de inaltimea maxima a constructiei)
- ✓ Furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei in vigoare
- ✓ Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz
- ✓ Beneficiarul si proiectantul/ elaboratorul documentatiei tehnice raspund pentru corectitudinea datelor si veridicitatea inregistrurilor cuprinse in documentatia transmisa spre avizare
- ✓ In conformitate cu art.1.4.1 pct.5 si art.4.2.pct.(1) din RACR-AVZ - Reglementarea aeronautica civila romana privind emiterea avizelor la documentatiile tehnice aferente obiectivelor din zone cu servituti aeronautice civile sau din alte zone in care pot constitui obstacole pentru navigatia aeriana sau pot afecta siguranta zborului pe teritoriul si in spatiul aerian al Romaniei, editia 1/2015, aprobat prim OMT 731 din 08.06.2015, avizul de principiu are caracter informativ, nu poate servi la obtinerea autorizatiei de construire si nu confera beneficiarilor titularilor obiectivelor dreptul de a demara lucrarile de executie.

14) Se vor respecta conditiile din acordul administratorului drumului Strada Cetatii Orod 8458/26.07.2019:

- ✓ Daca solutia de acces in zona reglementata va afecta partea carosabila a strazii si-sau amenajarile de protectie/iluminat, cheltuielile de reparare a acestora vor fi suportate de catre beneficiar/investitor
- ✓ Finisajul zonei de acces va fi asfaltic, specific strazii Cetatii Orod
- ✓ Scurgerea apelor pluviale din zona reglementata se va rezolva de asa natura incat sa nu afecteze strada Cetatii Orod
- ✓ Razele de racord ale zonei de acces vor fi dimensionate corespunzator gabaritului autovehiculelor care vor accesa zona, astfel incat sa nu fie afectat domeniul public datorita virajului acestora
- ✓ Receptia la terminarea lucrarilor pentru investitia privata se va realiza doar in momentul in care sunt finalizate si lucrarile de construire pentru punctele de acces in zona reglementata

15) Se vor respecta conditiile din avizul ANIF Arad 110/27.05.2019:

- ✓ Pentru scoaterea din circuitul agricol a unei suprafete ce face parte din "Elaborare PUZ pentru - Zona rezidentiala si de servicii", beneficiarul va reveni cu o noua documentatie in vederea emiterii acordului ANIF. Documentatia va contine expres si hotararea de aprobare a PUZ
- ✓ In acordul tehnic ANIF se vor stabili principalele masuri necesare pentru protectia lucrarilor de imbunatatiri funciare si daca este cazul, necesitatea semnarii contractului de prestari servicii pentru suprafata de 74011 mp cu ANI Filiala Teritoriala de imbunatatiri funciare Arad.
- ✓ Apele pluviale vor fi dirijate gravitational in santuri si rigole de colectare preluate de santurile adiacente strazilor de acces in cartier. Apele uzate menajere vor fi preluate de reseaua de canalizare a localitatii.
- ✓ La realizarea constructiilor noi se va avea in vedere ca acestea sa asigure functionalitatea amenajarilor de imbunatatiri funciare atat pe perioada executiei cat si dupa finalizarea acestora

JURETUL ARAD
PRIMEA SEMNATA ADMIRESCU
APROBAT CONFORM
HCL nr. 29.....din...10.02.2019
Arhitect def.

- ✓ Beneficiarul de aviz va fi direct raspunzator, conform legislatiei in vigoare, pentru nefunctionarea in conditii normale a amenajarilor d imbunatatiri funciare din zona
- ✓ Lucrarile de imbunatatiri funciare aflate in zona, afectate accidental in timpul executiei lucrarilor, vor fi aduse la parametrii de functionare de catre beneficiarul de aviz
- ✓ Nu se vor executa constructii (cladiri, instalatii de orice fel, imprejmui, anexe, etc.) pe 2.5 m fata de partea superioara a taluzului canalului de desecare U1S (Cn418, Cn376) din zona in perioara in care se va executa lucrarea
- ✓ Se va permite accesul personalului si a utilajelor specifice pentru intretinerea si repararea lucrarilor de imbunatatiri funciare din zona, aflate in administrarea ANIF
- ✓ Conform art 107/Legea 18/1991 - republicata cu modificarile si completarile ulterioare: "Distrugerea si degradarea lucrarilor de imbunatatiri funciare, ori impiedicarea luarii masurilor de conservare a unor astfel de bunuri, precum si inlaturarea acestor masuri, constituie infractiuni de distrugere si se pedepsesc potrivit prevederilor Codului penal."
- ✓ Conform Legii 138/2004 - republicata cu modificarile si completarile ulterioare: Faptele prevazute la art. 83, alin. (1), lit. A-k constituie contraventii la normele privind exploatarea, intretinerea, reparatiile si protectia amenajarilor de imbunatatiri funciare si se sanctioneaza conform art. 83, alin. (2) si (3).

(SECȚIUNEA 1) - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(Art. 3) Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

(Art. 4) Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

(Art. 5) Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

(Art. 6) Resursele subsolului

Nu este cazul.

(Art. 7) Resurse de apa și platforme meteorologice

Nu este cazul.

(Art. 8) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Conform Legii 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, actualizată, pe teritoriul administrativ al Comunei Vladimirescu nu se găsesc zone naturale protejate de interes național și monumente ale naturii (Natura 2000: situri de importanță comunitară – SCI și arii de protecție specială avifaunistică – SPA etc.), valori de patrimoniu cultural de interes național (monumente istorice de valoare națională excepțională), și nu face parte din unitățile administrativ-teritoriale cu concentrare foarte mare a patrimoniului construit cu valoare culturală de interes național.

(Art. 9) Zone construite protejate

(1) Conform PUG Vladimirescu, situl se afla in zona de protectie pentru situl arheologic „La cetate”, edificiu din epoca medievala, secolul XIII-XV (clasificat 125-AR-I-s-A-00468 — punctul “La Cetate” (“Die Schantzen”) epoca medievală timpurie).

(2) Deoarece amplasamentul este situat în zona de protecție a unui sit arheologic clasat și ca urmare a efectuării diagnosticului arheologic din care rezultă că nu s-au reperat vestigii arheologice, nefiind necesare lucrări de descoperire arheologică, prezentul aviz este valabil pentru faza PUZ, cu condiția completării în Regulamentul Local de Urbanism a sarcinii titularului de investiție de a opri lucrările și de a anunța DJC Arad și Primăria localității asupra descoperirilor, în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462/2003

(3) După aprobarea PUZ, pentru faza de proiectare DTAC nu este necesar avizul de specialitate emis de DJC Arad.

(SECȚIUNEA 2) - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

(Art. 10) Expunerea la riscuri naturale

Conform Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, Comuna Vladimirescu se regăsește doar în Anexa nr. 5, deci face parte din unitățile administrativ-teritoriale afectate de inundații pe cursuri de apă (Râul Mureș), dar zona studiată este în afara zonei inundabile.

Comuna Vladimirescu nu se află în lista unităților administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren sau amplasate în zone pentru care intensitatea seismică, echivalentă pe baza parametrilor de calcul privind zonarea seismică a teritoriului României, este minimum VII (exprimată în grade MSK).

(Art. 11) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă fără luarea și implementarea măsurilor solicitate de instituțiile abilitate.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(Art. 12) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice este interzisă.

(Art. 13) Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care nu beneficiază de dotările tehnico-edilitare (apa, canal, electricitate, gaz, evacuarea deșeurilor) necesare funcționării corespunzătoare este interzisă.

(2) Costurile de realizare a dotărilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiar (investitor).

(3) Se vor prevedea următoarele:

Apa rece: Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei localității.

Canalizarea menajera: Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare menajera a localității care se va extinde până la și în incinta reglementată.

Canalizarea pluviala: Apele pluviale convențional curate provenite de pe platforme și construcții vor fi restituite în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi sau în canalul stradal apoi vor fi evacuate în canalul de desecare care mărginește zona studiată în partea de vest.

Apele pluviale potențial impurificate de la platformele cu circulație auto se vor preepura într-un separator de namol și hidrocarburi, după care vor fi evacuate în canalul de desecare din zona.

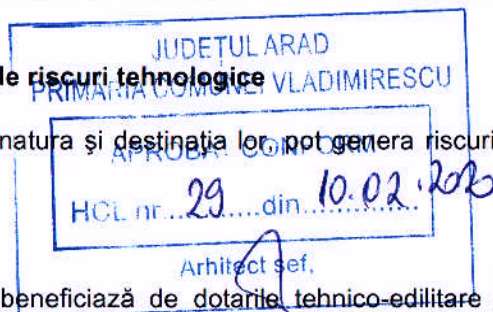
Energia termica: Nu este cazul. Se vor adopta soluții locale pentru fiecare parcelă în parte.

Gaze naturale: Vor fi asigurate opțional prin extinderea rețelei localității.

Energia electrica: Energia electrică necesară activităților propuse va fi asigurată prin extinderea rețelelor în subteran după obținerea acordurilor legale.

Gospodărie comunală: Se vor prevedea platforme betonate cu sifon de pardoseală conectate la rețeaua de canalizare și puștele ecologice în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al comunei pentru fiecare lot.

Cai de comunicație: Se vor realiza strazi cu prospect de 12.00 m respectiv 15.00 m, cu trotuare pe ambele părți având lățimea de 1.50 m finisate cu dale de beton prefabricate, cu parte carosabilă de 5.50 m finisată cu îmbracaminte asfaltică și pista de biciclete cu lățimea de 1.00 m conform planșei de Reglementări Urbanistice, finisată cu îmbracaminte asfaltică.



(4) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice.

(Art. 14) Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la HG 525/1996 actualizat.

(Art. 15) Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici să nu depășească:

INDICI CARACTERISTICI ZONA LOCUINTE:

POT max = 40,00 %

CUT max = 0,80

Regim de înălțime max.: P+1E (parter+1 etaj)

H max cornisa 7.00 m (117.445 m NMN)

H max coama 11.00 (121.445 m NMN)

INDICI CARACTERISTICI ZONA SERVICII:

POT max = 70,00 %

CUT max = 2,80

Regim de înălțime max.: P+3E (parter+3 etaje)

H max cornisa 13.00 m (123.445 m NMN)

H max coama 16.00 (126.445 m NMN)

(Art. 16) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate prin prezenta documentație de urbanism pentru lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se va face conform prezentei documentații de urbanism PUZ și RLU, aprobate conform legii, pe terenuri aflate în domeniul public al statului, județului Arad sau comunei Vladimirescu sau în proprietatea persoanelor de drept privat.

(SECȚIUNEA 3) - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(Art. 17) Orientarea față de punctele cardinale

(1) Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

(2) Pentru zona de servicii se recomandă orientarea spre nord a spațiilor pentru depozitare, ateliere de lucru, spații anexe.

(3) Pentru zona de locuințe se recomandă orientarea spațiilor de zi înspre sud, orientarea dormitoarelor și camerelor de lucru spre est sau vest și orientarea spațiilor de depozitare, bucătărilor, centralelor termice, garajelor și celorlalte spații care deservește locuirea înspre nord.

(4) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(Art. 18) Amplasarea față de drumuri publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare

- utilitati: conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii pozate in subteran.
- accesul in zona

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Utilizari interzise:

- orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare, organizare si dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscuri de accidente este interzisa

(Art. 19) Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul.

(Art. 20) Amplasarea față de cai ferate din administrarea "S.N.C.F.R." - S.A.

Nu este cazul.

(Art. 21) Amplasarea față de aeroporturi

(1) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea prevederilor impuse de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, având în vedere ca amplasamentul figurează în culoarul de zbor al Aeroportului Arad.

(2) Autorizarea executării construcțiilor se va realiza cu respectarea înalțimii maxime absolute de 126.52 m.

(Art. 22) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

(Art. 23) Amplasarea față de aliniament

(1) Construcțiile vor fi amplasate la o retragere de 3.00 m fata de aliniament pentru zona de locuinte.

(2) Construcțiile vor fi amplasate la o retragere de minim 3.00 m si maxim 10.00 m fata de aliniament pentru zona de servicii.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat destinat construirii de locuinte si servicii, si caile de comunicare.

(Art. 24) Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale si posterioare ale proprietății conform Codului Civil si anume la minim 0.60 m fata de limita terenului sau la distanta mai mica cu acordul partii invecinate.

(2) Nu se vor realiza ferestre sau balcoane la o distanta mai mica de 2.00 m fata de limita de proprietate pentru constructiile orientate catre acest fond.

(3) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(5) Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumătate din înalțimea cornisei cladirii mai inalte.

(6) Nu se admite autorizarea anexelor gospodaresti fara o constructie principala.

(SECȚIUNEA 4) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(Art. 25) Accese carosabile

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

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform prevederilor acordului administratorul drumului.

(4) Accesesele carosabile se vor amenaja de către beneficiarul domeniului privat destinat construirii de locuinte si servicii, pe cheltuiala acestuia.



(5) Se va amenaja acces pentru un singur autovehicul pe lot.

(6) Nu se admit amenajarile de parcaje pe spatiu verde de aliniament cu exceptia zonei pentru parcare adiacenta zonei de servicii.

(Art. 26) Accese pietonale

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, prin trotuare.

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

(SECȚIUNEA 5) Reguli cu privire la echiparea edilitară

(Art. 27) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se asigură de către investitor posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica).

(Art. 28) Realizarea de rețele edilitare

(1) Lucrările de extindere a rețelelor edilitare pana la si in incinta reglementata se suportă în întregime de catre investitor.

(2) Este permisa autorizarea constructiilor doar daca exista posibilitatea de racordare la retelele de apa, canalizare si energie electrica.

(Art. 29) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, pot fi preluate în proprietatea publică a comunei Vladimirescu dupa receptia la terminarea lucrarilor, printr-un act de donatie.

(4) Pentru preluare unei strazi in domeniul public se vor realiza dotarile minime: retele de apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal, sistem de evacuare a apelor pluviale, trotuare, piste de biciclete si parcare unde este cazul si partea carosabila cu finisaj asfaltic cu latimea de minim 5.50 m.

(SECȚIUNEA 6) Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(Art. 30) Parcelarea

(1) Loturile din zona de locuinte pot fi unificate sau parcelate daca respecta urmatoarele conditii cumulat:

- Parcelele rezultate au front stradal de minim 12 m
- Suprafata minima a parcelei este de 300 mp

(2) Parcelarea este permisă pentru zona de servicii. Pentru un număr mai mare de 3 loturi se va elabora o alta documentie de urbanism.

(3) Autorizarea executării parcelărilor in zona de servicii, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) suprafața minimă a parcelei de 1000 m²;
- b) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(4) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (3).

(Art. 31) Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor pentru zona de locuit se face cu un regim de înălțime de maxim PARTER și ETAJ, înălțime maximă cornișă 7,00 m, înălțime maxima coamă 11,00 m.

(2) Autorizarea executarii constructiilor pentru zona de servicii se face cu un regim de inaltime de maxim PARTER si 3 ETAJE, inaltime maxima cornisa 13.00 m, inaltime maxima coama 16.00 m.

(3) Se considera MANSARDA, nivelul care are inaltimea peretilor perimetrali verticali de la finisaj pana la inceputul pantei acoperisului de maxim 1,20 m.

(Art. 32) Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

(3) Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

(4) Fațadele laterale și posteriore trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitațiile de materiale.

(5) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

(6) Sunt interzise materialele strălucitoare sau în culori stridente sau improprii utilizării pe fațade sau acoperiș (tablă, oglinzi, pvc, polycarbonat, gresie și faianță de interior, stucaturi din ipsos, etc.).

(7) Se va folosi o paleta cromatica cu tonuri pastelate.

(8) Sunt permise accentele de culoare.

(9) Firidele pentru contoarele de utilitati vor fi incorporate in imprejmuirea la front stradal.

(10) Pentru a asigura respectarea prevederilor privind aspectul exterior al constructiilor, documentatia pentru obtinerea autorizatiei de construire va contine plansele cu fatadele printate color.

(SECȚIUNEA 7) Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

(Art. 33) Parcaje

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

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

(3) Vor fi prevăzute parcaje pentru zona de servicii după cum urmează:

- o 1 loc de parcare la 50 de mp construiți desfasurați pentru spații de birouri, construcții culturale
- o 1 loc de parcare la 5 locuri la masa pentru clădiri cu destinația restaurant, bar.
- o 1 loc de parcare la 5 persoane pentru construcții de agrement și sport.
- o 2 locuri de parcare la 5 locuri de cazare pentru construcții cu destinația turism
- o minim 5 locuri de parcare pentru construcțiile de cult.
- o la acestea se vor adăuga spațiile de parcare a vehiculelor proprii (angajați) 1 loc la 3 angajați

(4) Pentru loturile aflate în zona de locuințe va fi prevăzut minim 1 loc de parcare în incintă.

(Art. 34) Spații verzi și plantate

(1) Pentru zona de servicii vor fi prevăzute spații verzi în proporție de minim 10% din suprafața terenului.

(2) Pentru zona de locuințe vor fi prevăzute spații verzi în proporție de minim 30% din suprafața terenului.

(3) Pentru zona de spații verzi compacte se pot amplasa: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.

(4) Apele pluviale de pe spațiile verzi vor fi dirijate la șanțuri sau rigole de colectare astfel încât să nu afecteze proprietățile învecinate și proprietatea publică.

(5) Se pot planta arbori cu rol de protecție, respectând prevederile Codului Civil, la o distanță minimă de 2,00 m față de limita de proprietate.

(6) Se pot planta arbuști cu rol de protecție, respectând prevederile Codului Civil, la o distanță minimă de 0,60 m față de limita de proprietate cu înălțimea maximă de 2,00 m, fără să afecteze proprietățile învecinate.

(7) Sistemizarea terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor să nu afecteze proprietățile învecinate și zona cailor de comunicație.

(Art. 35) Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- a) împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, pe limitele laterale de proprietate;
- b) împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, pe limitele laterale de proprietate și frontul stradal;

- (2) Înălțimea maximă admisă pentru împrejurire va fi de 2,00 m.
(3) Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Zona propusă spre reglementare va avea funcțiunile următoare:

L - zona pentru locuințe și funcțiuni complementare

Subzone: zona construcției locuințe, zona verde, zona tehnico-edilitară, platforme și parcuri

S - zona pentru servicii

Subzone: zona construcției servicii, zona verde, zona tehnico-edilitară, platforme și parcuri

V - zona verde

Subzone: zona verde compactă cu destinație publică, zona verde compactă cu destinație privată, zona tehnico-edilitară, alei și mobilier urban

C – zona pentru cai de comunicație

Subzone: zona circulație auto, zona verde de aliniament, zona parcuri, zona tehnico-edilitară, zona pietonală, zona pentru biciclete

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Subzone: zona construcției locuințe, zona verde, zona tehnico-edilitară, platforme și parcuri

Funcțiuni permise: locuințe individuale, spații verzi amenajate, lucrări și instalații tehnico-edilitare (bransamente și racorduri la utilități), accese și parcuri

Funcțiuni permise cu condiții: locuințe individuale cu parter comercial care nu generează trafic intens cu amenajarea a minim două locuri de parcare în incintă

Funcțiuni interzise: locuințe colective și orice alte activități care nu se încadrează în precizările de mai sus

Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici să nu depășească:

INDICI CARACTERISTICI ZONA LOCUINȚE:

POT max = 40,00 %

CUT max = 0,80

Regim de înălțime max.: P+1E (parter+1 etaj)

H max cornișă 7.00 m (117.445 m NMN)

H max coama 11.00 (121.445 m NMN)

Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile vor fi amplasate la o retragere de 3.00 m față de aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale ale proprietății conform Codului Civil și anume la minim 0.60 m față de limita terenului sau la distanța mai mică cu acordul părții învecinate.

(2) Nu se vor realiza ferestre sau balcoane la o distanță mai mică de 2.00 m față de limita de proprietate pentru construcțiile orientate către acest fond.

(3) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(5) Se pot amplasa mai multe constructii pe acelasi teren cu conditia respectarii distantei minime egale sau mai mari decat jumatate din inaltimea cornisei cladirii mai inalte.

(6) Nu se admite autorizarea anexelor gospodaresti fara o constructie principala.

Parcelarea

- Loturile din zona de locuinte pot fi unificate sau parcelate daca respecta urmatoarele conditii cumulat:
 - Parcelele rezultate au front stradal de minim 12 m
 - Suprafata minima a parcelei este de 300 mp

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor pentru zona de locuit se face cu un regim de înălțime de maxim PARTER și ETAJ, înălțime maximă cornișă 7,00 m, înălțime maxima coamă 11,00 m.
- Se considera MANSARDA, nivelul care are inaltimea peretilor perimetrali verticali de la finisaj pana la inceputul pantei acoperisului de maxim 1,20 m.

Parcaje

- Pentru loturile aflate in zona de locuinte va fi prevazut minim 1 loc de parcare in incinta.

Spatii verzi

- Pentru zona de locuinte vor fi prevazute spatii verzi in proportie de minim 30% din suprafata terenului.

Împrejmuiri

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizual, pe limitele laterale de proprietate;
 - b) Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, pe limitele laterale de proprietate și frontul stradal;
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,00 m.
- Firidele pentru contoarele de utilitati vor fi incorporate in imprejmuirea la front stradal.

S – ZONA DE SERVICII

Subzone: zona constructii servicii, zona verde, zona tehnico-edilitara, platforme si parcare

Functiuni permise: sport si agrement, invatamant, gradinite, crese, birouri, spatii pentru culte, comert

Functiuni permise cu conditii: restaurant, cafenea cu respectarea normelor legale privind poluarea fonica.

Functiuni interzise: service si reparatii auto, cladiri pentru parcare multietajate, industrie poluanta

Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca indicatorii urbanistici să nu depășească:

INDICI CARACTERISTICI ZONA SERVICII:

POT max = 70,00 %

CUT max = 2,80

Regim de înălțime max.: P+3E (parter+3 etaje)

H max cornisa 13.00 m (123.445 m NMN)

H max coama 16.00 (126.445 m NMN)

PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU

APROBAT CONFORM

HCL nr. 29 din 10.02.2020

Arhitect ser.

Amplasarea față de aliniament

- Construcțiile vor fi amplasate la o retragere de minim 3.00 m și maxim 10.00 m față de aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Clădirile vor fi amplasate față de limitele laterale ale proprietății conform Codului Civil și anume la minim 0.60 m față de limita terenului sau la distanța mai mică cu acordul părții învecinate.

(2) Nu se vor realiza ferestre sau balcoane la o distanță mai mică de 2.00 m față de limita de proprietate pentru construcțiile orientate către acest fond.

(3) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(5) Se pot amplasa mai multe construcții pe același teren cu condiția respectării distanței minime egale sau mai mari decât jumătate din înălțimea cornisei clădirii mai înalte.

(6) Nu se admite autorizarea anexelor gospodărești fără o construcție principală.

Parcelarea

- Parcelarea este permisă pentru zona de servicii. Pentru un număr mai mare de 3 loturi se va elabora o altă documentație de urbanism.
- Autorizarea executării parcelărilor în zona de servicii, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a) suprafața minimă a parcelei de 1000 m²;
 - b) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Înălțimea construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor pentru zona de servicii se face cu un regim de înălțime de maxim PARTER și 3 ETAJE, înălțime maximă cornisă 13.00 m, înălțime maximă 16.00 m.
- Se considera MANSARDA, nivelul care are înălțimea peretilor perimetrali verticali de la finisaj până la începutul pantei acoperisului de maxim 1,20 m.

Parcaje

- Vor fi prevăzute parcaje pentru zona de servicii după cum urmează:
 - 1 loc de parcare la 50 de mp construiți desfășurați pentru spații de birouri, construcții culturale
 - 1 loc de parcare la 5 locuri la masă pentru clădiri cu destinația restaurant, bar.
 - 1 loc de parcare la 5 persoane pentru construcții de agrement și sport.
 - 2 locuri de parcare la 5 locuri de cazare pentru construcții cu destinația turism.
 - minim 5 locuri de parcare pentru construcțiile de cult.
 - la acestea se vor adăuga spațiile de parcare a vehiculelor proprii (angajați) 1 loc la 3 angajați

Spații verzi și plantate

- Pentru zona de servicii vor fi prevăzute spații verzi în proporție de minim 10% din suprafața terenului.

Împrejmuiri

- Realizarea împrejmuirii este opțională.
- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale, pe limitele laterale de proprietate;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice, pe limitele laterale de proprietate și frontul stradal;
- Înălțimea maximă admisă pentru împrejmuire va fi de 2,00 m.
- Firidele pentru contoarele de utilități vor fi încorporate în împrejmuirea la front stradal.

V – ZONA VERDE

Subzone: zona verde compacta cu destinatie publica, zona verde compacta cu destinatie privata, zona tehnico-edilitara, alei si mobilier urban

Functiuni admise: parc, locuri de joaca, amenajari peisagere, constructii de alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă

Functiuni permise cu conditii: construcții pentru expoziții și activități culturale, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde (Regim de înălțime max.: Parter)

Functiuni interzise: orice alte constructii

C – ZONA CAI DE COMUNICATIE

Subzone: zona circulatie auto, zona verde de aliniament, zona parcare, zona tehnico-edilitara, zona pietonala, zona pentru biciclete

Functiuni admise: zone de circulatie auto, velo si pietonale, zone verzi de aliniament, constructii de rigole si santuri de colectare si dirijare a apei pluviale, parcaje

Functiuni permise cu conditii: lucrari tehnico-edilitare cu respectarea zonelor de protectie si a coexistentei retelelor.

Functiuni interzise: orice amenajari sau constructii care impiedica desfasurarea in siguranta a traficului.

Caracterul zonei este reprezentat de fondul construit si profilele stradale.

Profilele stradale sunt prezentate mai jos.

Parcaje

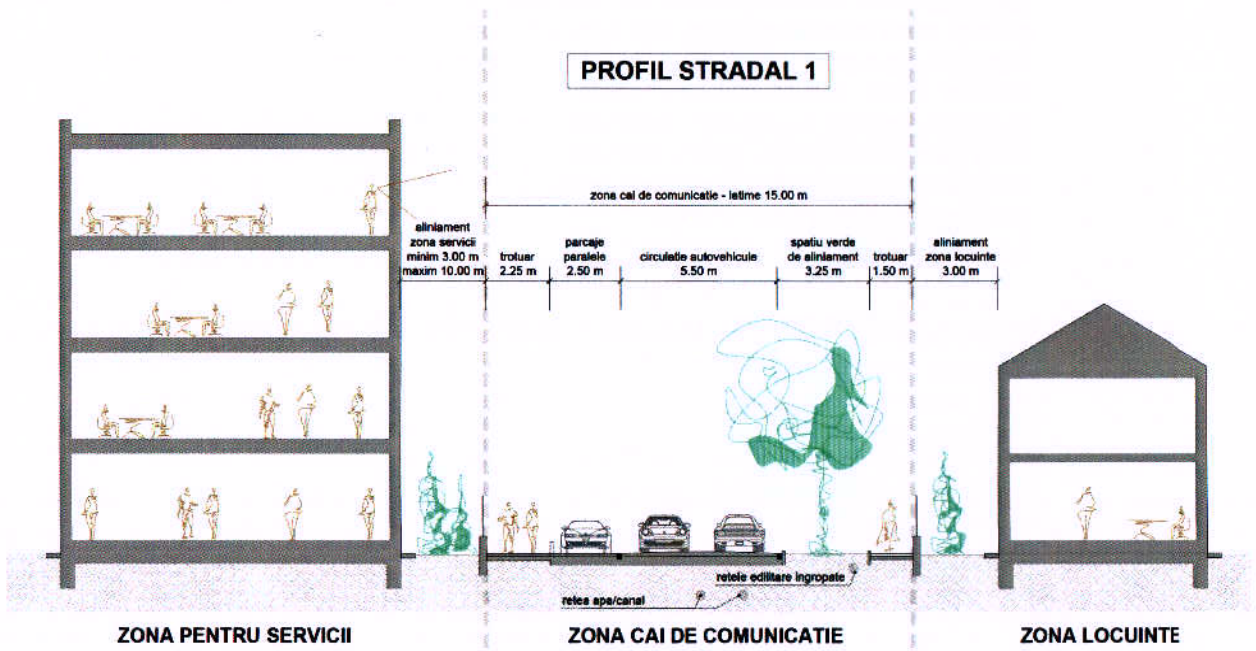
- Vor fi prevăzute 20 de locuri de parcare amplasate in paralel cu axul drumului in proximitatea zonei de servicii pe latura dinspre aceasta.

Spații verzi și plantate

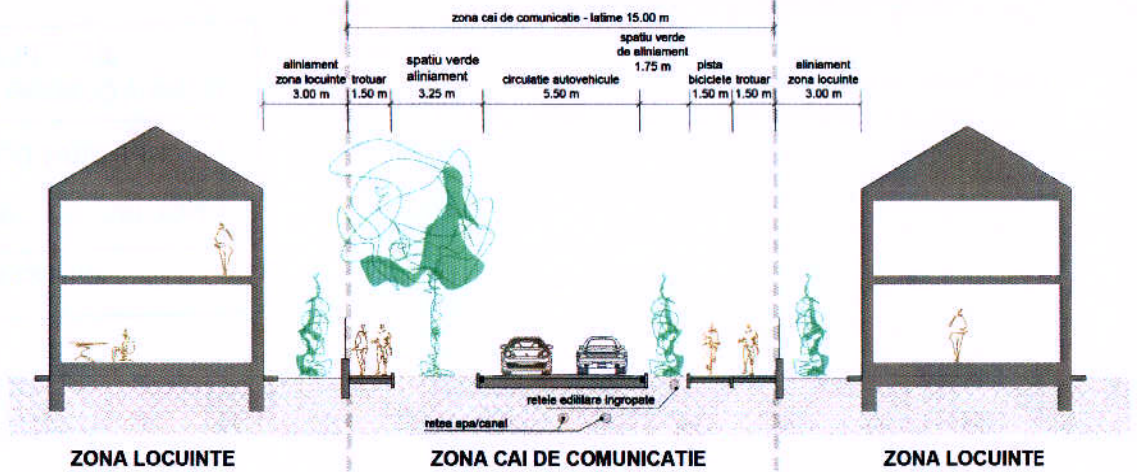
- Se vor prevedea spatii verzi de aliniament.

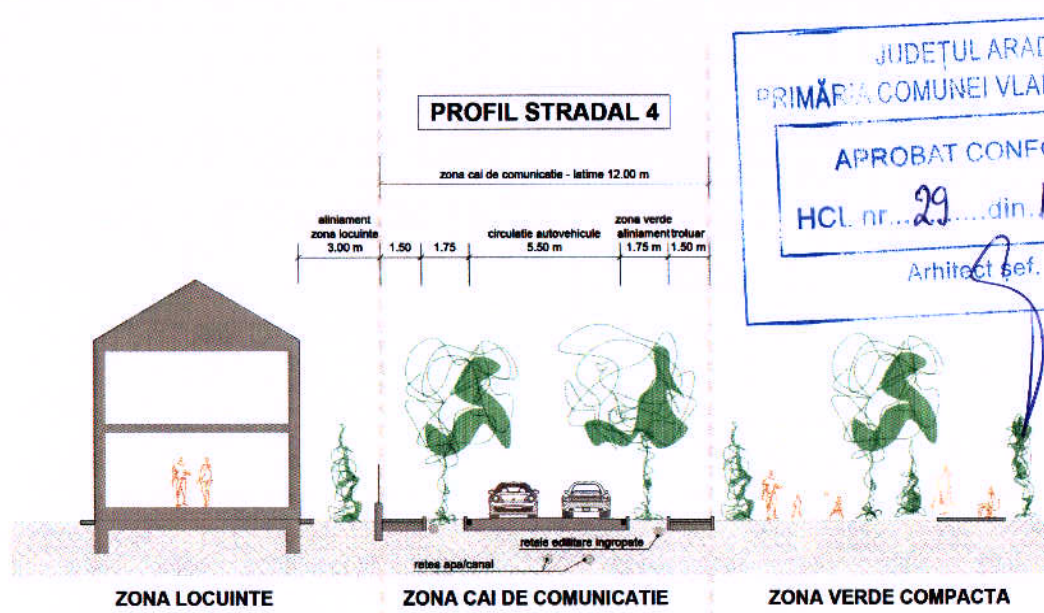
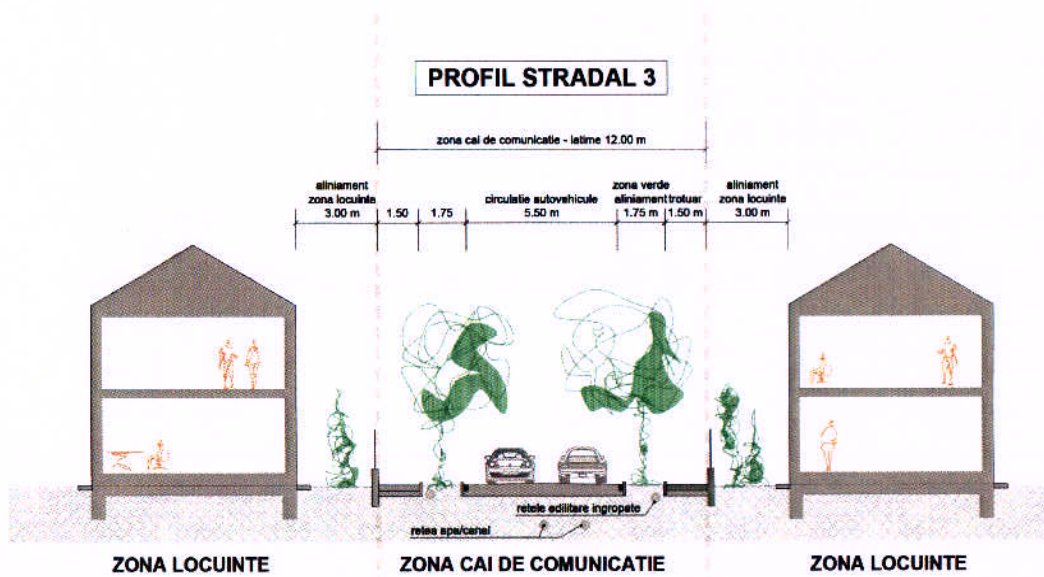


PROFIL STRADAL 1



PROFIL STRADAL 2





JUDEȚUL ARAD
 PRIMĂRIA COMUNEI VLADIMIRESCU
 APROBAT CONFORM
 HCL nr. 29 din 10.02.2020
 Arhitect șef.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Conform Certificatului de Urbanism 447/29.10.2018, zona reglementata se afla in UTR 13, zona rezidentiala aflata sub interdicție temporara de construire pana la elaborare PUZ.

Intocmit,
 Arh. IORDAN Dan

ORDINUL ARHITECTILOR
 DIN ROMANIA
 969
 Dan Iordan
 IORDAN
 Arhitect șef

REGISTRUL URBIANISTILOR
 Mircea T. ȘOIMA
 Arhitect șef

Arh. cu drept de semnatura RUR,
 Arh. ȘOIMA Mircea

