



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0257 / 212.065
fax: 0372 / 895.225

REGULAMENTE LOCAL URBANISM
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
PUZ proiect nr. : 88/2015

CAPITOLUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Conform HG 525/1996, republicata



ISO
9.001



ISO
14.001



OHSAS
18.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data: marti, 10 ianuarie 2017
pagina : 1 din 21



REGULAMENT URBANISM

01. DISPOZITII GENERALE

Denumire lucrare	PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Beneficiar	SEBASTIAN DAN LIVIU, ONITA TRANDAFIR, ONITA MIHAELA SI STOIA MARIUS DACIAN
Proiectant general	SC STACONS SRL
Proiectanti de specialitate	arh. Alexandru NAGY - VIZITIU
Numar proiect	88 / 2015
Data elaborarii	noiembrie 2015

01.01. Rolul RLU

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

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

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

Aria definita de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafata de 11.732 mp, conform CF 338 050, CF 338 051 si CF 338056 , situat in intravilanul orasului Arad, în partea N-V a municipiului Arad, la N de DJ 709 C, Arad – Iratosu, 7km+3 si are in prezent categoria de folosinta pasune – proprietate privata.

01.02. Baza legala a elaborarii

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

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.

H.G. 525/1996, Regulamentului General de Urbanism cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/200- MO nr. 856/2002, Partea I).

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.



01.03. Domeniu de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atat în intravilan, cat si în extravilan.

02. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

02.01. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.3. Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

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

Art. 4. Terenuri agricole din intravilan

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

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

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

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

Art.5. Suprafete impadurite

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

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

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



Art.6. Resursele subsolului

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

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

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

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

Art.7. Resurse de apa si platforme meteorologice

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.9. Zone construite protejate

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



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

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

02.02. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10. Expunerea la riscuri naturale

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

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

Art.11. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

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

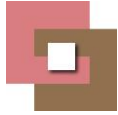
Art.12. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

Art.13. Asigurarea echiparii edilitare

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



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

Autorizarea executarii constructiilor va fi permisa numai în cazul realizarii racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apa, energie electrica, gaz, etc.).
Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Art.14. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiala proprie.
Conditile de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr. 1 la regulamentul general de urbanism.

Funciunea propusa de locuinta si functiuni complementare se subscrie functiunii Zonei din care aceasta face parte.

Art.15. Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Prin respectarea certificatului de urbanism nr.1884/07.10.2015, se propune un POT maxim de 40% /lot si un CUT maxim de 1,20/ lot.

Art.16. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Construirea este permisa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, etc.).

02.03. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17. Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Se recomanda respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic). Pentru fiecare parcelă se va asigura posibilitatea minima dublei orientări cardinale.



Art.18. Amplasarea fata de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si stii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Zona studiata este traversata de drumul judetean DJ 709C Arad-Iratosu obiectiv de importanta judeteana; in acest sens se va respecta o retragere de minim 20,00m fata de axul drumului mai sus mentionat.

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

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

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

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

Nu este cazul.



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

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

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

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

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

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

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

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

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

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

Nu este cazul.

Art.22. Amplasarea fata de aeroporturi

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

Conform reglementarilor in vigoare.



Zona studiată propusă pentru aprobare *PUZ Zona locuințe individuale și funcțiuni complementare* se află la cca. 5km față de Aeroportul Internațional Arad.

Art.22. Retrageri față de fascia de protecție a frontierei de stat

Autorizarea executării construcțiilor în extravilan se face numai la distanța de 500 m față de fascia de protecție a frontierei de stat, către interior.

Se exceptează de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu construcțiile anexa, terminalele vamale și alte construcții și instalații care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice și cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a României.

Nu este cazul.

Art.23. Amplasarea față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederi construcțiile care au fost cuprinse într-un PUZ aprobat conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Construcțiile propuse vor fi amplasate la o retragere de minimum de 20m față de axul DJ709C Arad-Iratosu datorită necesității de respectare a zonei de protecție a drumului. Față de drumul din limita vestică a incintei studiate construcțiile vor fi retrase cu minimum 10m față de axul drumului iar față de drumul propus în interiorul incintei clădirile vor fi retrase cu 11,50m față de axul drumului. Este necesară păstrarea unei distanțe între construcțiile propuse în funcție de înălțimea lor astfel încât construcțiile să nu se umbrească una pe cealaltă.

Art.24. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă de la construcție până la limitele separatoare laterale este egală cu jumătate din înălțimea construcției adiacente limitei, dar nu mai mică de 3m – pentru a asigura accesul pentru intervenții.



02.04. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Art.25. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Astfel, se propune modernizarea si extinderea drumului de exploatare existent pe latura vestica a incintei, din care sa se poat realiza accesul - pe o latura - spre 5 parcele individuale. Dimensiunea drumului propus va fi de 105,06 m lungime si 4,00 m latime (drum categoria IV), masurat de la DJ709C pana la CN1217. Portiunea de drum care va traversa canalul va avea dimensiunea de 9,25 m lungime si 4,00 m latime.

Intre parcela centrala existenta si cea de suprafata mica, neregulata, se propune realizarea unui nou drum de incinta, perpendiculara pe DJ 709C, care sa permita accese spre cele 5 parcele de suprafata mare pe o latura, si cele 3 parcele de suprafata mica pe cealalta latura. Dimensiunile drumului nou props vor fi de 93,15 m lungime pana la drumul de exploatare din N, iar latimea va fi de 7,00 m. Acest drum se va racorda la drumul de exploatare existent pe latura estica, cu posibilitate de acces spre podetul de traversare a canalului CN 1217, insa zona modernizata a acestuia va contine o bucla de intoarcere, pentru mentinerea capacitatilor de trafic in conditii optime.

Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, la minim 2 fatade.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Acelese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile. In cazul in care este necesara interventia fortelor de ordine, accesul acestora se va face din DJ709C, drumurile de exploatare si drumurile propuse in incinta amplasamentului studiat. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Art.26. Accese pietonale

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



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

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

In zona nu exista strazi pietonale sau alte cai de legatura pietonala intre localitate si amplasamentul studiat. Pentru extinderea retelei stradale propusa precum si pentru circulatiile in incinta se vor asigura accese si circulatii pietonale.

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

02.05. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

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

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

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

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

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

Terenurile propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

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

Art.28. Realizarea de retele edilitare

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

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

Se interzice amplasarea retelelor edilitare pe stalpi de iluminat public si de distributie a curentului electric, pe plantatii de aliniament, pe elemente de fatade ale imobilelor ori pe alte elemente de aceasta natura. Montarea retelelor edilitare prevazute se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea în localitati a retelelor edilitare subterane.



Pe traseele retelelor edilitare amplasate subteran se prevad obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativa a pozitiei retelelor edilitare în plan orizontal si vertical, în scopul executarii lucrarilor de interventie la acestea.

Lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare se executa, de regula, anterior sau concomitent cu lucrarile de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a retelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autoritatilor administratiei publice, aprobate în conditiile legii.

Retelele propuse a intra in domeniul public se vor receptiona dupa realizarea de catre beneficiarul lucrarii.

Art.29. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel. Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Prezentele lucrari propuse vor face parte din domeniul public in administratia autoritorilor locale imediat ce acestea se vor receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Alimentarea cu apa

Reteaua cea mai apropiata in zona se situeaza paralel cu DJ Arad-Iratosu, pe latura de Nord a sa.

Se propune extinderea retelei si executarea unui bransament cu camin de apomenru pentru instalatiile de distributie apa, individualpentru fiecare parcela propusa.

Calculul pentru necesarul de apa se face dupa SR 1343/1/95 si STAS 1478/90 si este prezentat in Avizul de Gospodarire a Apelor nr.21/11.07.2016 emis de Administratia Nationala Apele Romane Administratia bazinala de Apa Mures Sistemul de Gospodarirerea Apelor Arad.

Proiectul pentru extinderea retelelor de apa/canal se va supune avizarii Consiliului Tehnico - Economic al Companiei de Apa Arad SA.

Bransarea si racordarea imobilului/imobilelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica. Conditile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

Respectandu-se normativul P118/2, se vor amplasa 4 hidranti supraterani in zona de SV, NV, SE, respectiv zona de NE a parcelei. Hidrantii se vor monta pe retelele de distributie propuse a apei si se vor racorda tuburile de refulare STAS 2164-94 sau motopompele unitatilor de pompieri, pentru alimentare cu apa la stingerea incendiilor sau pentru alte necesitati.

Tipul de hidrant ce se va utiliza in acest proiect - DN 80 N PN16 / 2 B x 1,00 este un hidrant suprateran neretezabil cu doua guri de evacuare marimea B, avand presiunea de lucru de maxim 16 bar si poate fi montat prin intermediul unei flanse DN 80 pe o conducta de alimentare din polietilena cu diametrul de 110,125,160, cu adancimea de ingropare (H1) de 1,00 m. Inaltimea totala a hidrantului este de 1,85 m din care 1,00 m inaltime ingropata si 0,85 m inaltime la suprafata. Durata de viata normata a hidrantilor supraterani neretezabili este de 15 ani.



Canalizare menajera

Se propune extinderea retelei existente, si executarea unui bransament individual pentru fiecare parcela.

Canalizare pluviala

Se propune o instalatie de retele de colectare in incinta pentru drumuri si platforme, prevazuta cu statie de pompare individuala, decantor de nisip si separator de hidrocarburi, precum si conducta de refulare de la statie de pompare pana la canalele deschise din vecinatatea ampalsamentului.

Alimentarea cu energie electrica

Se propune racordul la reseaua electrica existenta in zona, printr-o LES 20KV, de la care sa se realizeze bransamente individuale pentru fiecare parcela propusa.

Alimentarea cu energie termica

Nu se propune utilizarea energiei termice produsa centralizat, atât din lipsa sursei cat si pentru evitarea dependentei de un furnizor aflat la peste 15 km. Pentru asigurarea agentului termic in spatiile administrative vor fi propuse solutii pe baza de curent electric (panouri radiante).

02.06. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENISIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30. Parcelarea

Incinta se structureaza in trei parcele de 11.732mp dupa cum urmeaza:

Parcela nr. 01 - CF 338 050 - 4.616,00mp - proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU

Parcela nr. 02 - CF 338 051 - 4.616,00mp - proprietari ONITA TRANDAFIR SI ONITA MIHAELA

Parcela nr. 03 - CF 338 056 - 2.500,00mp - proprietar STOIA MARIUS DACIAN

Art.31. Inaltimea constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate. In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Fac exceptie constructiile care au fost cuprinse intr-un PUZ, aprobat conform legii.

Numarul maxim de nivele admis este de P S(D)+P+E+M, cu inaltime maxima la nivelul streasinii (atic) de 10,00m iar la coama de maxim 15,00m.

Art.32. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.



Fatadele laterale si posterioare se vor tratare in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea. Atat cladirile administrative cat si structurile tehnologice vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala unitara, creand o identitate coerenta a zonei.

02.07. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.33. Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

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

In incinta fiecărei parcele se va asigura cate un parcaj la 150mp.

Art.34. Spatii verzi si plantate

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

Spatiile verzi vor insuma minim 20% din suprafata unei parcele.

Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie perimetrare pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

Plantarea de arbori inalti este permisa doar distante mai mari de 2m fata de limitele de proprietate si in zone care nu se supun unor reglementari de protectie.

Art.35. Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decotative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Conform normelor in vigoare, este obligatorie îngradirea completa a amplasamentului depozitului.

Imprejmuirea perimetrala trebuie sa respecte urmatoarele cerinte minime :

- gard din plasa de otel (marimea ochiurilor plasei < 40 x 40 mm) sau o executie similara
- înaltimea gardului trebuie sa fie de cel putin 2 m
- gardurile se infig 20 cm in pamant, pentru ca animalele sălbatice sa nu poata trece pe sub gard;



- porti de aceeasi înaltime cu gardul, prevazute cu sisteme de inchidere si asigurare,
- accese in incinta cu latime minima 4,00m.

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

03. ZONIFICARE FUNCTIONALA

03.01. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In cadrul incintei studiate in prezentul Plan Urbanistic Zonal se identifica o singura unitate functional: locuinte individuale si functiuni complementare – 3 loturi.

Funciunea generala va fi cea de zona de locuinte individuale. Inclus in funciunea generala, se vor rezerva zone speciale pentru functiuni complementare de tip comert, servicii, administrativ, educativ, etc., la o scara adecvata cu funciunea generala.

In amenajarea parcelarului se vor respecta normele de igiena si normele de securitate la incendiu.

04. PREVEDERI LA NIVEULUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

04.01. GENERALITATI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona identica cu zona initiala, având 11.732mp.

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

Propunerea modifica funciunea initiala prevazuta prin PUG pentru amplasamentul studiat si terenurile vecine (teren arabil sau pasune), inasa aceasta modificare se va face cu respectarea conditiilor de relationare cu natura contextului existent si prin masuri compensatorii, daca este cazul.

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

Cladirile se prevad a fi de tip izolat, exceptie facand 2 dintre cladiri amplasate in zona sud-est, avand un aliniament coerent.

Întreaga zonă se recomanda a fi protejată perimetral de imprejmuii transparente din plasa metalica bordurata, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

04.01.01. Date de recunoastere

Amplasamentul studiat este situat in în partea N-V a municipiului Arad, la N de DJ 709 C, Arad – Iratosu, 7km+3, si are suprafata de 11.732 mp, conform CF 338 050, CF 338 051 si CF 338056 Arad.

Terenul face parte din intravilanul orasului Arad, si are in prezent categoria de folosinta pasune – proprietate privata . Arealul studiat este delimitat in situ dupa cum urmeaza:



ISO
9.001



ISO
14.001



OHSAS
18.001

stacons_arad@yahoo.com
www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

data: marti, 10 ianuarie 2017
pagina : 15 din 21



Spre N	Canal CN 1217
Spre E	DE drum exploatare pietruit + teren agricol
Spre S	DJ 709 C Arad-Iratosu
Spre V	DE drum exploatare pietruit + teren agricol

04.01.02. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Incinta studiata este domeniul privat aflat in proprietatea urmatoarelor beneficiari:

Parcela nr. 01 - CF 338 050 - 4.616,00mp - proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU

Parcela nr. 02 - CF 338 051 - 4.616,00mp - proprietari ONITA TRANDAFIR SI ONITA MIHAELA

Parcela nr. 03 - CF 338 056 - 2.500,00mp - proprietar STOIA MARIUS DACIAN

Drumul de acces dintre DJ 709C Arad-Iratosi si incinta apartine domeniului public.

04.01.03. Bilant teritorial – Zonificarea functional

ZONA STUDIATA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren agricol	45.672,00mp	65,26%	39.549,75mp	48,81%
suprafete apa si canale	4.251,00 mp	6,07%	4.251,00 mp	6,07%
locuinte si functiuni complementare	---	---	9.343,50mp	13,35%
unitati industriale	7.884,50 mp	11,26%	7.884,50 mp	11,26%
unitati agricole	1.940,75 mp	2,77%	1.940,75 mp	2,77%
zone verzi neamenajate	6.148,50 mp	8,78%	5.430,75 mp	7,76%
zone verzi amenajate	---	---	1.637,00 mp	2,34%
pietonale	---	---	234,50 mp	0,34%
cai de circulatie	4.103,25 mp	5,86%	5.111,75 mp	7,30%
TOTAL	70.000,00mp	100,00%	70.000,00mp	100,00%

INCINTA PROPUA				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren agricol	11.505,75 mp	98,15%	---	---
suprafete apa si canale	217,25 mp	1,85%	217,25 mp	1,85%
locuinte si functiuni complementare	---	---	9.343,50mp	79,64%
zone verzi amenajate	---	---	985,25mp	8,40%
pietonale	---	---	235,00mp	2,00%
cai de circulatie	---	---	951,00mp	8,11%
TOTAL	11.732,00mp	100,00%	11.732,00mp	100,00%



INDICI DE OCUPARE A TERENULUI				
POT	existent	00,00%	propus	40.00%
CUT	existent	00.00	propus	1,20

04.02. UTILIZAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR DIN CADRUL UNITATILOR:

04.02.01. Utilizari principale permise :

- locuinte individuale
- retea stradală nouă,
- parcaje,
- trotuare,
- spatii plantate,
- plantatii aliniament,
- echipare edilitară.

04.02.02. Utilizari complementare permise :

- cladiri administrative
- retea stradala noua, modernizare drumuri existente de exploatare
- spatii verzi si plantate
- echipare edilitara

04.02.03. Utilizari interzise :

- dotari industriale de alt tip decat cel precizat la punctul 04.02.01
- constructii administrative, altele decat cele mentionate la punctul 04.02.02
- constructii financiar bancare
- constructii comerciale
- constructii de cult
- constructii de cultura
- constructii de invatamant
- constructii de sanatate
- constructii ai amenajari sportive
- constructii de agrement
- constructii de turism
- constructii de locuinte
- cresa, gradinita, scoala
- cladiri sau dotari pentru depozitare;
- unitati de productie.

04.02.04. Utilizari complementare interzise :

Nu este cazul.



04.02.05. Utilizari permise cu conditii :

Nu este cazul.

04.02.06. Interdictii temporare de construire:

Nu este cazul.

04.02.07. Interdictii definitive (permanente) de construire:

Interdictia de construire in aria zonei de protectie a DJ 709C Arad - Iratosu -20m din axul drumului.

04.03. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

04.03.01. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

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

Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

04.03.02. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Asigurarea echiparii edilitare

Funciunea este permisa cu conditia stabilirii obligatiei de a se efectua echiparea edilitara necesara unei bune functionari si asigurarii unor sisteme de protectie a mediului aferente, (racord de apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii, etc.).

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funciunile propuse sunt in acord cu functiunea globala a amplasamentului.



Procentul de ocupare a terenului

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI				
POT	existent	00,00%	propus	40.00%
CUT	existent	00.00	propus	1,20

Lucrari de utilitate publica

Construirea este permisa pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, etc.)

04.03.03. Reguli de amplasare si retragerile minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale

Se recomanda respectarea orientarii corecte fata de punctele cardinale (insorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea fata de drumuri publice

Se va respecta zona de protectie a DJ 709C de 20m din axul drumului, cu interdictie de construire.

Amplasarea fata de aliniament

Construciile propuse vor fi amplasate la o retragere de minimum de 20m fata de axul DJ709C Arad-Iratosu datorita necesitatii de respectare a zonei de protectie a drumului. Fata de drumul din limita vestica a incintei studiate constructiile vor fi retrase cu minimum 10m fata de axul drumului iar fata de drumul propus in interiorul incintei cladirile vor fi retrase cu 11,50m fata de axul drumului. Este necesara pastrarea unei distante intre constructiile propuse in functie de inaltimea lor astfel incat constructiile sa nu se umbreasca un pe cealalta.

Amplasarea in interiorul parcelei

Distanta minima de la constructie pana la limitele separatoare laterale este egala cu jumatate din inaltimea constructiei adiacenta limitei, dar nu mai mica de 3m – pentru a asigura accesul pentru interventii.

04.03.04. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Accesul principal in incinta se va face prin legatura cu DJ 709C Arad-Fantanele, prin drumul propus spre modernizare si extindere, situat pe latura vestica respective prin drumul nou propus din interiorul incintei propuse dotat cu doua sensuri de circulatie si spatii verzi de protectie.

Accese pietonale

In incinta se vor delimita circulatii si accese pietonale subunitatile functionale.



04.03.05. Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara

Se vor realiza bransamente la retelele edilitare existente de electricitate, apa si canalizare.

Realizarea de retele edilitare

Se vor realiza extinderi ale retelelor edilitare existente de electricitate, apa si canalizare.

Proprietatea publică asupra retelelor edilitare

Extinderea rețelor edilitare vor fi executate de catre investitor, dupa care executate in domeniul public vor trece in administrarea autoritatilor locale.

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

Parcelarea

Incinta se structureaza in trei parcele de 11.732mp dupa cum urmeaza:

Parcela nr. 01 - CF 338 050 - 4.616,00mp - proprietar SEBASTIAN DAN LIVIU

Parcela nr. 02 - CF 338 051 - 4.616,00mp - proprietari ONITA TRANDAFIR SI ONITA MIHAELA

Parcela nr. 03 - CF 338 056 - 2.500,00mp - proprietar STOIA MARIUS DACIAN

Inaltimea constructiilor

Tipul de cladiri admise sunt de cel al functiunii de locuire precum si functiuni complementare (dotari de interes local si zonal dupa caz).

Numarul maxim de nivele admis este de S(D)+P+E+M.

Inaltimea maxima admisa la cornisa se normeaza la 10,00m, iar la coama pana la **maxim 15,00m**.

Aspectul exterior al constructiilor

Locuintele individuale si functiunile complementare vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala unitara, creand o identitate coerenta a zonei. Materialele folosite vor fi de calitate si culorile exterioare vor fi nuantele si tonurile neutre, rezistente la actiunea razelor UV.

04.03.07. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri:

Parcaje

In incinta fiecarei parcele se va asigura cate un parcaj la 150mp.

Spatii verzi si plantate

Se propune amenajarea de spatii verzi pe aproximativ 8,40% din suprafata incintei propuse.



Imprejmuiri

Conform normelor in vigoare, este obligatorie îngradirea completa a amplasamentului zonei de locuit si functiuni complementare.

Imprejmuirea perimetrala trebuie sa respecte urmatoarele cerinte minime :

- gard din plasa de otel (marimea ochiurilor plasei < 40 x 40 mm) sau o executie similara
- înaltimea gardului trebuie sa fie de cel putin 2 m
- gardurile se infig 20 cm in pamant, pentru ca animalele sălbatice sa nu poata trece pe sub gard;
- porti de aceeasi înaltime cu gardul, prevazute cu sisteme de inchidere si asigurare,
- accese in incinta cu latime minima 4,00m.

05. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal unitatile teritoriale de referinta sunt delimitate dupa criteriile de omogenitate morfologica si functionala, tinand cont de limite cadastrale si principalele cai de comunicatie.

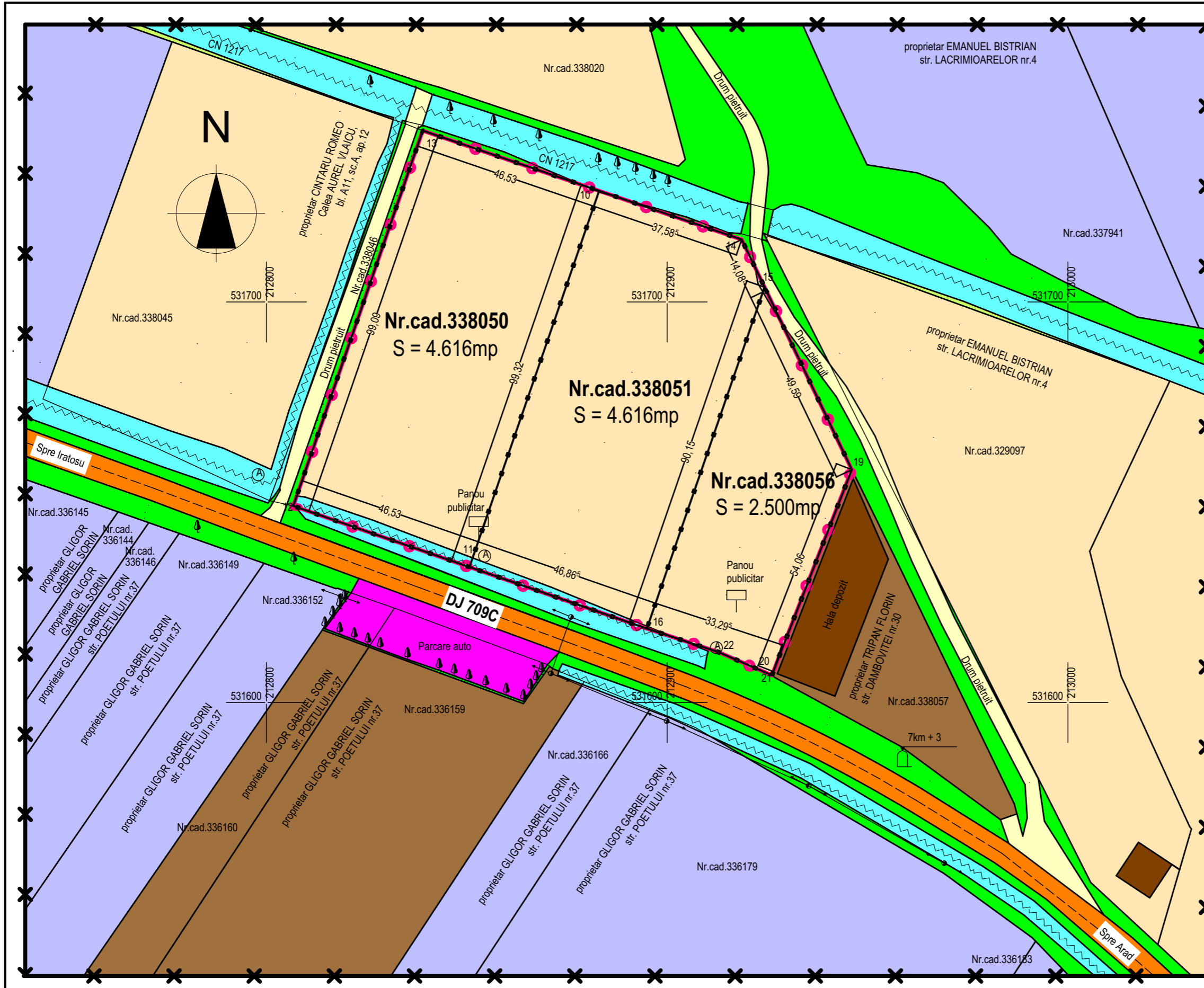
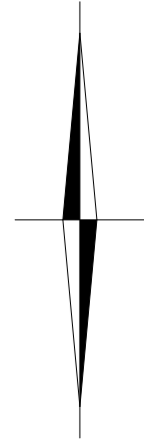
Propunerea modifica functiunea initiala prevazuta prin PUG pentru amplasamentul studiat si terenurile vecine (teren arabil sau pasune), insa aceasta modificare se va face cu respectarea conditiilor de relationare cu natura contextului existent si prin masuri compensatorii, daca este cazul.

intocmit,
arh. Dinu Cristina

insusit,
arh. Alexandru Nagy-Vizitiu

Plan Urbanistic Zonal

"ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
DJ 709C 7km + 3



LEGENDA

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA (70.000mp)
- INCINTA PROPUNERI
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

ZONIFICARE

- teren agricol intravilan
- canal 1217 si canale secundare
- unitati industriale
- zona unitati agricole
- zona verde
- drum judetean
- drum comunal
- amenajari aferente cai de comunicatie

SITUATIE EXISTENTA

STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decembrie, nr. 6 Așud CP 310133
tel: 0257/212068
fax: 0257/212069
stacons_srb@stacons.com
www.stacons.ro

ISO 14001: 2004 ISO 9001: 2008 OHSAS 18001: 2007

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 1.000
SEF PROIECT	arh. Nagy-Vizitiu Al.		
PROIECTAT	arh. Dinu Cristina		
DESENAT	arh. Dinu Cristina		
			Data: noiembrie 2015

Beneficiar: SEBASTIAN DAN LIVIU, STOIA MARIUS DACIAN ONITA TRANDAFIR SI ONITA MIHAELA	Nr. proiect: 88 / 2015
Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	Faza: P.U.Z.
Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA	Plansa nr.: 01 URB

Plan Urbanistic Zonal

"ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE"
DJ 709C 7km + 3

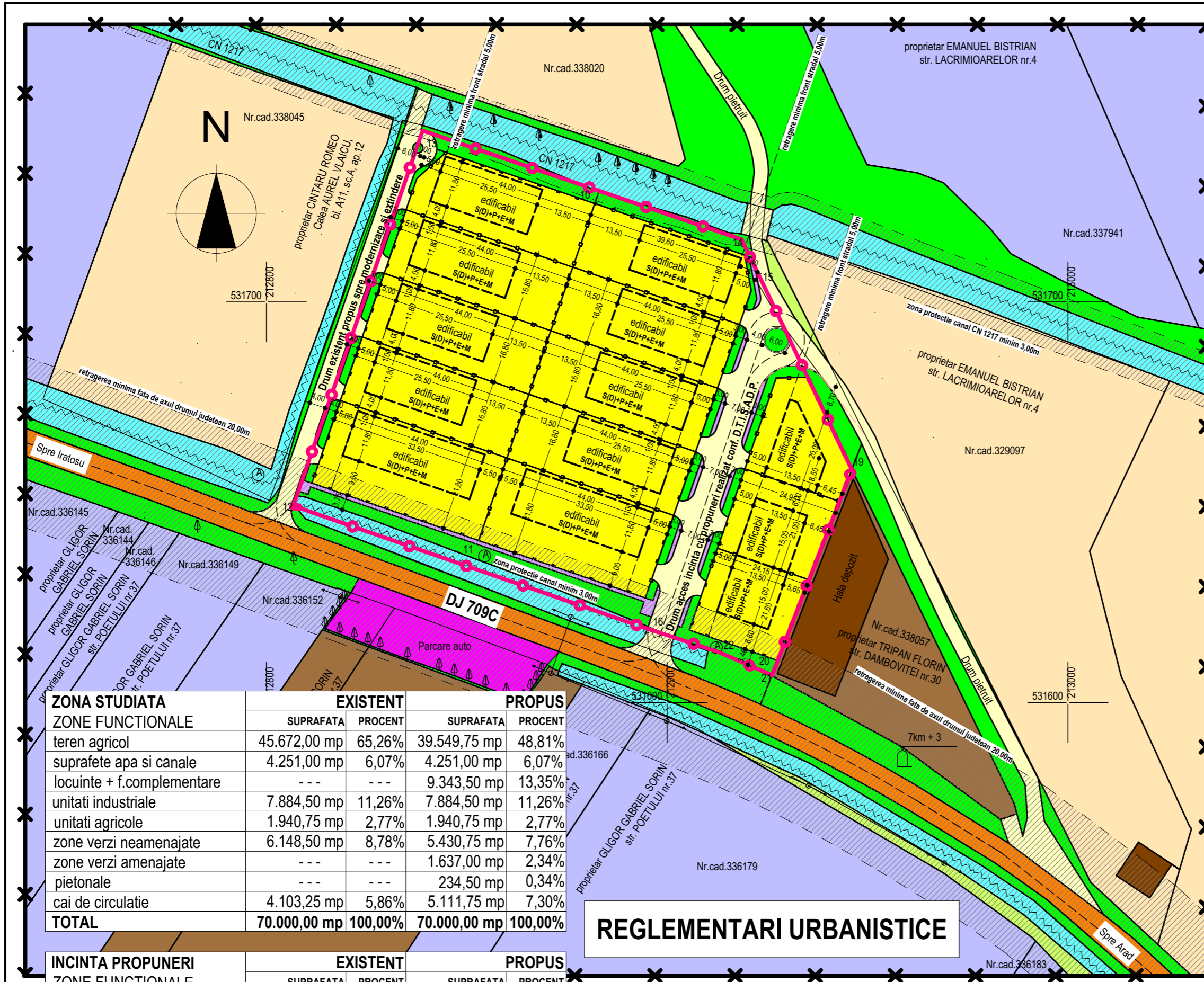
LEGENDA

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA (70.000mp)
- INCINTA PROPUNERI
- LIMITA PARCELA FUNCTIONALA

ZONIFICARE

- edificabil
 - teren agricol intravilan
 - canal 1217 si canale secundare
 - locuinte si functiuni complementare
 - unitati industriale
 - zona verde
 - zona unitati agricole
 - drum judetean
 - drum comun
 - amenajari aferente cai de comunicatie
 - zona protectie
- D.T.I.S.A.D.P. Directia Tehnica Investitii
Serviciul Administrare Drumuri si Poduri



REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren agricol	45.672,00 mp	65,26%	39.549,75 mp	48,81%
suprafete apa si canale	4.251,00 mp	6,07%	4.251,00 mp	6,07%
locuinte + f.complementare	---	---	9.343,50 mp	13,35%
unitati industriale	7.884,50 mp	11,26%	7.884,50 mp	11,26%
unitati agricole	1.940,75 mp	2,77%	1.940,75 mp	2,77%
zone verzi neamenajate	6.148,50 mp	8,78%	5.430,75 mp	7,76%
zone verzi amenajate	---	---	1.637,00 mp	2,34%
pietonale	---	---	234,50 mp	0,34%
cai de circulatie	4.103,25 mp	5,86%	5.111,75 mp	7,30%
TOTAL	70.000,00 mp	100,00%	70.000,00 mp	100,00%

INCINTA PROPUNERI	EXISTENT		PROPUS	
	SUPRAFATA	PROCENT	SUPRAFATA	PROCENT
teren agricol	11.505,75 mp	98,15%	---	---
suprafete apa si canale	217,25 mp	1,85%	217,25 mp	1,85%
locuinte + f.complementare	---	---	9.343,50 mp	79,64%
zone verzi amenajate	---	---	985,25 mp	8,40%
pietonale	---	---	235,00 mp	2,00%
cai de circulatie	---	---	951,00 mp	8,11%
TOTAL	11.732,00 mp	100,00%	11.732,00 mp	100,00%

STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decembrie, nr. 6 Asud CP 310133
tel: 023722098
fax: 0237212089
stacons_srbia@yahoo.com
www.stacons.ro

ISO 14001: 2004 ISO 9001: 2008 OHSAS 18001: 2007

SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1 : 1.000
SEF PROIECT	arh. Nagy-Vizitiu AI.		
PROIECTAT	arh. Dinu Cristina		Data: noiembrie 2015
DESENAT	arh. Dinu Cristina		

Beneficiar:
SEBASTIAN DAN LIVIU, STOIA MARIUS DACIAN
ONITA TRANDAFIR SI ONITA MIHAELA

Nr. proiect:
88 / 2015

Titlu proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

Faza:
P.U.Z.

Titlu plansa:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Plansa nr.:
02 URB