

**P.U.Z. ACTUALIZARE/REVIZUIRE P.U.Z
ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE (54.400 mp)
INTRAVILAN, SÂNLEANI, FN.**

**Beneficiar: VÂLCEA REMUS , MĂNUILĂ
ALEXANDRU,S.C. TECNOMA S.R.L.
si proprietarii terenurilor cu nr. cad. de
la 301343 pana la 301392**

FOAIE DE CAPAT

**DENUMIRE PROIECT : ACTUALIZARE/REVIZUIRE P.U.Z ZONĂ DE
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE (54.400 mp)
INTRAVILAN, SÂNLEANI, FN.**

**BENEFICIAR : VÂLCEA REMUS , MĂNUILĂ
ALEXANDRU, S.C. TECNOMA S.R.L. si
proprietarii terenurilor cu nr. cad. de la
301343 pana la 301392**

**PROIECT Nr. :33/A / (2009)- 2014
FAZA :P.U.Z
PROIECTANT :S.C. PRO URBAN S.R.L.**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Foaie de gardă
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Certificat de urbanism nr. 102 din 18.08.2014
5. Extrase CF
6. Declaratii
7. Avize
8. Memoriu general
9. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

PIESE DESENATE

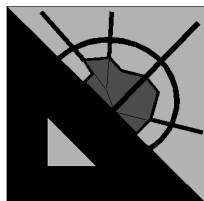
Încadrare în zonă	01
Situația existentă	02
Reglementări urbanistice - zonificare	03
Reglementări echipare edilitară	04
Proprietatea supra terenurilor	05

2. LIATA CU AVIZE/ACORDURI

	ORGANISME CENT /TERITORIALE INTEF	Nr. si data aviz/aco	Observatii: -Aviz cu / fara conditii -Daca conditiile sunt preluate in P.U.Z.
	ELECTRICA S.A. ENEL DISTRIBUTIE BANAT S.A. – Sucursala ARAD	141146357/09.01.2015	- Cu conditii - Au fost respectate conditiile speciale
	S.C. COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.	648/09.02.2015	- fara conditii
	ROMTELECOM S.A.	0914.01.2015	- fara conditii
	E-ON	5/09.01.2015	- fara conditii

	MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA “ Vasile Goldis” protectie civila	702/15/SU- AR/16.01.2015	- fara conditii
	MINISTERUL DE INTERNE – INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUATII DE URGENTA “ Vasile Goldis” P.S.I.	502/15/SU- AR/15,01.2015.	- cu conditii
	MINISTERUL SANATATII PUBLICE – AUTORITATEA DE SANATATE PUBLICA	11/15.01.2015	- fara conditii
	AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARAD	2464/03.03.2015	- Cu conditii - Au fost respectate
	ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ ÎMBUNĂȚĂȚIRI FUNCiare R.A. sucursala Arad	10/03.02.2015	- fara conditii
	ADMINISTRATIA NATIONALA APELE ROMANE DIRECTIA MUREȘULUI	1185/01.04.2015	- fara conditii
	ADMINISTRATORUL DRUMURILOR DIN ZONĂ	2012/17.02.2015	- fara conditii
	MINISTERUL AFACERILOR INTERNE INSPECTORATUL GENERAL AL POLITIEI ROMANE	250079/23.03.2015	- fara conditii
	MINISTERUL AGRICULTURII SI DEZVOLTARII RURALE DIRECTIA AGRICOLA JUDETEANA ARAD	660/15.01.2015	- fara conditii
	PROCES VERBAL DE RECEPTIE OCPI ARAD	1710/04.03.2011	- fara conditii
			-

Intocmit
Urbanism Arh. Serban E.



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT : **ACTUALIZARE/REVIZUIRE P.U.Z ZONĂ DE
LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
(54.400 mp)**

BENEFICIAR : **INTRAVILAN, SÂNLEANI, FN.
: VÂLCEA REMUS , MĂNUILĂ ALEXANDRU, S.C.
TECNOMA S.R.L. si proprietarii terenurilor cu nr. cad. de
la 301343 pana la 301392**

PROIECT Nr. : **:33/A / (2009)- 2014**

FAZA : **:P.U.Z**

PROIECTANT : **:S.C. PRO URBAN S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiari și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de locuit și funcțiuni complementare, și a unei zone de industrie mică nepoluantă și depozitare pe terenul intravilan din partea de vest a localității Sanleani.

Pe acest teren a fost aprobată documentația de urbanism P.U.Z. ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, prin care terenul reglementat a fost introdus în intravilan.

Prin prezenta documentație de urbanism se dorește revizuirea P.U.Z-ului.

Beneficiarii doresc construirea unor locuințe pe cele 44 loturi prevăzute pentru construirea de locuințe individuale regim de înălțime P+1, având suprafețele loturilor variind între 600,00 mp și 889 mp. În prezent pe 5 loturi sunt în execuție 5 clădiri de locuit, 4 clădiri înșiruite și o clădire izolată, această zonă de locuit cu circulațiile aferente ocupă o suprafață de 40.000,00 mp.

Mentionăm că această zonă de locuit a fost aprobată prin HCL Livada, nr. 51/26.04.2010.

De asemenea pe suprafața de 14.400,00 mp se propune o zonă de industrie mică nepoluantă.

Intre cele doua zone funcționale vor fi respectate distanțele conform Ordinului nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, Capitolul I, Norme de igiena referitoare la zonele de locuit, art. 5.

Metodologia folosita – baza documentatie

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PRO PLUS S.R.L. Arad, precum si P.U.Z-ul ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, P.U.Z aprobat care se revizuieste prin aceasta documentatie..

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborata de S.C. TEMPO S.R.L.

1.3. Surse documentare

Studii si proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Comunei Livada, proiect elaborat de S.C. PRO PLUS S.R. L, Arad.

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

- P.U.Z. ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE si R.L.U aprobat

Studii de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic

- date statistice

- afisarea intentiei de a construii la panoul Primariei

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este un teren intravilan in partea de vest a UTR nr 9, subzona functionala 17 – industrie nepoluanta/depozitare si servicii existente. Ca si categorie de folosinta terenul este pasune.

2.2 Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii.

Zona studiata in prezentul P.U.Z este situata in partea de vest a intravilanului localitatii Sanleani, la vest de UTR nr 9, fiind alcatuit din 52 parcele cu urmatoarele numere cadastrale:

- conform CF nr. 301343, nr. cad. 301343, pasune in intravilan, proprietatea LUI Bulzan Rodica și Bulzan Teodor, suprafata terenului este de 699 mp,
- conform CF nr. 301344, nr. cad. 301344, pasune intravilan in proprietatea lui Cucu Lidia Alina, casatorita Bota Lidia Alina, suprafata terenului este de 676 mp,
- conform CF nr. 301345, nr. cad. 301345, pasune in intravilan, proprietatea lui Moca Rodica și Moca Florea suprafata terenului este de 600 mp,

- **conform CF nr. 301346, nr. cad. 301346, pasune in intravilan, proprietatea lui Tulcan Alexandra Bianca suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301347, nr. cad. 301347, pasune in intravilan, proprietatea lui Tulcan Alexandra Bianca suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301348, nr. cad. 301348, pasune in intravilan, proprietatea lui Tulcan Alexandra Bianca suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301349, nr. cad. 301349, pasune in intravilan, proprietatea lui Tulcan Alexandra Bianca suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301350, nr. cad. 301350, pasune in intravilan, proprietatea lui Tulcan Alexandra Bianca suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301351, nr. cad.3013 51 pasune in intravilan, proprietatea lui S.C. APLICATII TEHNICE REFORME SI CONSTRUCȚII S.R.L. suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301352, nr. cad. 301352, pasune in intravilan, proprietatea lui S.C. APLICATII TEHNICE REFORME SI CONSTRUCȚII S.R.L. suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301353, nr. cad. 301353, pasune in intravilan, proprietatea lui S.C. APLICATII TEHNICE REFORME SI CONSTRUCȚII S.R.L. suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301354, nr. cad. 301354, pasune in intravilan, proprietatea lui S.C. APLICATII TEHNICE REFORME SI CONSTRUCȚII S.R.L. suprafata terenului este de 735 mp,**
- **conform CF nr. 301355, nr. cad. 301355, pasune in intravilan, proprietatea lui S.C. APLICATII TEHNICE REFORME SI CONSTRUCȚII S.R.L. suprafata terenului este de 638 MP mp,**
- **conform CF nr. 301356, nr. cad. 301356, pasune in in intravilan, proprietatea lui Pîrv Mihai Emil suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301357, nr. cad. 301357, pasune in in intravilan, proprietatea lui Pîrv Mihai Emil suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301358, nr. cad. 301358, pasune in in intravilan, proprietatea lui Pîrv Mihai Emil suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301359, nr. cad. 301359, pasune in intravilan, proprietatea lui Pîrv Mihai Emil suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301360, nr. cad. 301360, pasune in intravilan, proprietatea lui Pîrv Mihai Emil suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301361, nr. cad. 301361, pasune in intravilan, proprietatea lui Parv Mihai și Parv Elena suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301362, nr. cad. 301362, pasune in intravilan, proprietatea lui Mariș Mirela Laura suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301363, nr. cad. 301363, pasune in intravilan, proprietatea lui Mariș Mirela Laura suprafata terenului este de 600 mp,**

- **conform CF** nr. 301364, nr. cad. 301364, pasune in intravilan, proprietatea lui Iordachescu Ionatan suprafata terenului este de 889 **mp,**
- **conform CF** nr. 301365, nr. cad. 301365, pasune in intravilan, proprietatea lui Moraru Roman Petre Sorin și Moraru Roman Laura Mariusia suprafata terenului este de 579 **mp,**
- **conform CF** nr. 301366, nr. cad. 301366, pasune in intravilan, proprietatea lui Suciu Emanuel
suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301367, nr. cad. 301367, pasune in intravilan, proprietatea lui Babant Calin Pavel suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301368, nr. cad. 301368, pasune in intravilan, proprietatea lui Studineanu Danuș Titel și Studineanu Cristina Andreea suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301369, nr. cad. 301369, pasune in intravilan, proprietatea lui Ile Adrian Calin și Ile Adelina Iulia suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301370, nr. cad. 301370, pasune in intravilan, proprietatea lui Tidorescu Lucian Valeriu și Tidorescu Manuela Mirela, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301371, nr. cad. 301371, pasune in intravilan, proprietatea lui Tidorescu Lucian Valeriu și Tidorescu Manuela Mirela, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301372, nr. cad. 301372, pasune in intravilan, proprietatea lui Tidorescu Lucian Valeriu și Tidorescu Manuela Mirela, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301373, nr. cad. 301373, pasune in intravilan, proprietatea lui Tidorescu Lucian Valeriu și Tidorescu Manuela Mirela, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301374, nr. cad. 301374, pasune in intravilan, proprietatea lui Tidorescu Lucian Valeriu și Tidorescu Manuela Mirela, suprafata terenului este de 643 **mp,**
- **conform CF** nr. 301375, nr. cad. 301375, pasune in intravilan, proprietatea lui Galșan Victor Paul suprafata terenului este de 639 **mp,**
- **conform CF** nr. 301376, nr. cad. 301376, pasune in intravilan, proprietatea lui Prilipceanu Maria, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301377, nr. cad. 301377, pasune in intravilan, proprietatea lui Prilipceanu Maria, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301378, nr. cad. 301378, pasune in intravilan, proprietatea lui Prilipceanu Maria, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301379, nr. cad. 301379, pasune in intravilan, proprietatea lui Prilipceanu Maria, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301380, nr. cad. 301380, pasune in intravilan, proprietatea lui Prilipceanu Maria, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301381, nr. cad. 301381, pasune in intravilan, proprietatea lui Prilipceanu Maria, suprafata terenului este de 600 **mp,**
- **conform CF** nr. 301382, nr. cad. 301382, pasune in intravilan, proprietatea lui Kovalcik Nicolae Ovidiu și Kovalcik Luciana suprafata terenului este de 600 **mp,**

- **conform CF nr. 301383, nr. cad. 301383, pasune in intravilan, proprietatea lui Kovalcik Nicolae Ovidiu și Kovalcik Luciana suprafata terenului este de 608 mp,**
- **conform CF nr. 301384, nr. cad. 301384, pasune in intravilan, proprietatea lui Maris Tudor Casian si Maris Anuta Ioana, suprafata terenului este de 766 mp,**
- **conform CF nr. 301385, nr. cad. 301385, pasune in intravilan, proprietatea lui Zudor Elena și Tudor Petru, suprafata terenului este de 660 mp,**
- **conform CF nr. 301386, nr. cad. 301386, pasune in intravilan, proprietatea lui Kapca Robert suprafata terenului este de 652 mp,**
- **conform CF nr. 301387, nr. cad. 301387, pasune in intravilan, proprietatea lui Kapca Erich Iohannes suprafata terenului este de 630 mp,**
- **conform CF nr. 301388, nr. cad. 301388, pasune in intravilan, proprietatea lui Vaida Mihai și Vaida Florica, Vaida Adrian Daniel, suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301389, nr. cad. 301389, pasune in intravilan, proprietatea lui Hardauș Daniel și Hardauș Loredana Aurora suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301390, nr. cad. 301390, pasune in intravilan, proprietatea lui Sabou Gavril suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301391, nr. cad. 301391, pasune in intravilan, în proprietatea lui Cotovanu Rodica, suprafata terenului este de 600 mp,**
- **conform CF nr. 301392, nr. cad. 301392, pasune in intravilan , în proprietatea lui Loga Ramona și Loga Mihai Dumitru suprafata terenului este de 722 mp,**

- conform CF nr. 301214, nr. cad. 1016, pasune in proprietatea domnului Valcea Remus și Valcea Florita, suprafata terenului este de 10.000 mp,
- conform CF nr. 301211 nr. cad. 1178, pasune in intravilan in proprietatea doamnei Manuila Natalia , suprafata terenului este de 1.518 mp si conform
- CF nr. 301212, nr. cad. 1179, pasune in intravilan in proprietatea S.C. TECNOMA S.R.L., suprafata terenului este de 2.882 mp. Terenul este adiacent intravilanului localitatii Sanleani. Pe terenurile cu numerele cadastrale 1016 si 1179 vor fi construite unitati industriale nepoluante, parcela cu nr. Cad. 1178 va fi asigurat accesul carosabil la loturi, iar pe celelalte 49 de loturi vor fi construite cladiri de locuit.

Terenurile sunt parcelate in loturi de teren cu suprafete cuprinse intre 600 si 889 mp in vederea construirii de locuinte, in regim de inaltime P+1, P+M.

Pentru a asigura accesul la aceste cladiri se prevad carosabile din DJ Arad – Sanleani, care sa asigure accesul in zona. Constructiile vor fi cladiri izolate cu patru fatade, cladiri construite din materiale durabile sau cladiri insiruite.

Pentru zonele industriale vor fi asigurate spațiile verzi conform HGR 525, cate 20 % din suprafata incintei..

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarile si recomandările acestui studiu sunt:
terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline.

- se constata o alternanta de straturi permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permit ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona.

- zona seismica „D”, $k=0,16$, $T_c= 1,0$

Stratificatia terenului: - umplutura 1,00 m

- argila cafeniu galbuie, plastic vartoasa intre 1,00 – 3,60m

- strat argilos prafos nisipos, cafeniu-galbui, plastic consistent intre 3,60–5,00 m

- apa subterana a fost interceptata la 4,60 m si se prevede un regim ascensional al apei pana la adancimea de 1,80 m fata de nivel teren.

Zona studiata nu este expusa riscurilor naturale, .

2.4. Circulatia

Principala cale de circulatie din zona este drumul existent care in prezent este in partea de sud. Amplasamentul este marginit in partea de sud de drumul judetean DJ 682C.

In zona studiata, nu sunt alte cai de acces.

Transportul in comun, in zona este asigurat de cursele interurbane de transport in comun Arad – Livada. Este necesara modernizarea cailor de acces existente si creerea de noi cai de circulatie.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata este in prezent un teren in mare parte liber neconstruit cu un P.O.T = 2,08%, C.U.T. = 0,02. Pe lot locuintele existente ocupa terenul cu un P.O.T. = max. 40,00%, C.U.T. = 0,80

In zona studiata, nu sunt dotari de interes local.

Aflata in partea de nord a raului Mures la distanta mare, zona studiata nu este expusa riscurilor naturale si anume a inundatiilor.

Principalele disfunctionalitati in zona studiata sunt:

- inexistenta accesului in zona – cai de acces insuficiente;
- inexistenta dotarilor.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare zona studiata are posibilitati de racordare la retelele edilitare care exista in localitatea Sanleani si in lungul drumului judetean care este in sudul amplasamentului.

Alimentarea cu apa și canalizarea

Alimentarea cu apa

În prezent terenul pe care se propune realizarea zonei de locuit si a functiunilor complementare, este teren viran - pasune, și nu exista retele de distributie a apei, acestea existând doar la limitele zonei studiate, în partea de est a amplasamentului, în zona de locuit existenta.

Canalizarea menajeră

În zona propusa nu exista un sistem centralizat de canalizare menajera.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în canalele de desecare ce mărginesc și străbat incinta, dar neexistând o sistematizare controlată a terenului deci pante de scurgere a apei spre aceste canale, în perioadele ploioase apa bălțește în zonele cu cote de nivel mai mici.

Alimentare cu gaz

În zona studiată există rețea de alimentare cu gaze naturale, în partea de sud a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al energiei electrice în zonă, la limita cu intravilanul există rețeaua de alimentare cu energie electrică, și de-a lungul drumului județean, o rețea LEA 0,04 kV și LEA 20 kV Poltura Horia, în partea de sud a terenului studiat.

2.7. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru amenajarea unei zone de locuit, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a localității Sânleani este în intravilan.

Din analiza situației existente rezultă necesitatea construirii unor locuințe și funcțiuni complementare, deoarece la ora actuală sunt multe solicitări pentru terenuri pentru construcții de locuințe, aceste terenuri au fost cumparate pentru a fi construite..

Prin acest P.U.Z, se va stabili o rețea de circulație carosabilă în zona care să asigure accesul carosabil în toată zona studiată, se va asigura amplasamentul clădirilor și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare.

Se va urmări integrarea și armonizarea noilor construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se va amenaja o zonă industrială în partea de est a amplasamentului adiacentă zonei existente industriale cu activitate nepoluantă.

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

2.8. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice.

În zona nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată este la o distanță considerabilă de râul Mureș și terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Zona de locuit propusă nu influențează în mod negativ zonele de locuit adiacente, această zonă vine în completarea zonei de locuit a localității. Prin activitatea desfășurată nu constituie o sursă de poluare a mediului.

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații localitatea Sânleani, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de nord al Râului Mureș, la o distanță considerabilă nu se pune problema inundațiilor.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unitati administrativ teritoriale afectate de inundatiila pozitia 76 este mentionat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale si anume inundatiilor pe cursuri de ape, raul Mures, dar zona studiata nu intra in zona expusa inundatiilor datorita faptului ca este la distanta destul de mare de Raul Mures.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele , modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antisismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antisismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

2.9. Opțiuni ale populației

Proprietarii terenului doresc ca în această zonă să se construiască o zonă de locuit și o zonă de industrie mică nepoluantă

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă a fost aprobat P.U.Z-ul pentru locuințe și funcțiuni complementare.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal această zonă este în intravilanul localității și este teren arabil - pasune.

Ca și categorie de folosință terenul este agricol - pasune și este proprietatea privată a persoanelor prezentate anterior.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

- terenul este plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificarea este constituită din : sol vegetal (local și umpluturi), până la adâncimi cuprinse între 0,7-1,1m (uneori umpluturile pot atinge grosimi mai mari), urmează o argilă cafenie plastic vartoasă, până la adâncimea de 1,4m, apoi o argilă prăfoasă plastic vartoasă până la 2,5 m; apoi urmează un praf argilos cafeniu galbui plastic vartos spre plastic consistent, până la 3,6 m adâncime; și orizontul nisipos, alcătuit la început din nisip prafos cafeniu plastic consistent, iar apoi nisip fin și mijlociu, uneori cu intercalatii prăfoase de îndesare medie.

Nivelul hidrostatic a fost semnalat la adâncimi de 2,60 m, cu mențiunea că NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

- adancimea optima de fundare va fi stabilita pentru fiecare obiect in parte, pe baza studiului geotehnic ce se va intocmi, avandu-se in vedere caracteristicile constructive si functionale ale acestora.

- zona seismica „D”, $k_s=0,16$, $T_c= 1,0s$

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei

Drumuri

In ceea ce priveste organizarea circulatiei in zona s-a tinut cont de reseaua stradala existenta in localitatea Sanleani in zona de locuit existenta. Pornind de la strazile existente in zona, s-a creat o retea stradala care sa deserveasca toate parcelele, aceasta retea de carosabile are iesire in drumul judetean, unde la fiecare intersectie cu DJ, vor fi prevazute indicatoare rutiere..

Racordarea acceselor la DJ 682C, se va face prin amenajarea unei intersectii in T intre un drum principal cu doua benzi de circulatie si un drum secundar cu doua benzi de circulatie cand nu sunt necesare benzi de virare.

Se va asigura dirijarea si evacuarea apelor pluviale in afara zonei drumului prin dispozitive de scurgere a apelor.

Carosabilele propuse prin prezenta documentatie sunt separat pentru locuinte si separat pentru zona industriala.

Prin prezentul P.U.Z. se prevede modernizarea stazilor existente, precum si realizarea de noi strazi. In cadrul modernizarii strazilor se prevede amenajarea carosabilului si a trotuarelor strazilor noi si a celor existente de categoria a III – a. Astfel se prevede :

- carosabilul de 7,00 m latime (doua benzi de circulatie)
- trotuare pe doua parti pe langa case de câte 0,75 m latime
- zone verzi de 2 X 1,75 m
- santuri intre carosabil si trotuar

Structura sistemului propus este alcatuita din :

- imbracaminte asfaltica realizata din :
- strat de uzura din beton asfaltic bogat in criblura cu executia la cald B.A. / 16 de 4.0 cm grosime
- strat de legatura din beton asfaltic deschis cu agrement mare cu criblura B.A.D. 25, de 6,0 cm grosime.

Iar pentru fundatie :

- Strat de macadam ordinar de 10,0 cm grosime
- Strat de fundatie din balast 15,0 cm grosime

Accesele carosabile la lot vor avea o latime de 3,00 m, pentru fiecare lot in parte.

Parcajele

Pentru fiecare lot in parte se va considera un loc de parcare ocazionala in incinta pe partea de acces carosabil prevazuta la fiecare lot. In incinta pot fi prevazute si garaje.

Pentru zona industriala vor fi prevazute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spatiilor verzi de aliniament existente, precum si amenajarea unor zone verzi de aliniament pe strazile propuse.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Destinatia zonei conform P.U.Z. este : teren arabil – pasune în intravilan.

In prezentul P.U.Z s-a propus o zona rezidentiala (40.000 mp) care a fost lotizata in 49 loturi cu suprafete cuprinse intre 600,00 mp si 889,00 mp, 44 loturi pe care urmeaza a fi construite locuinte in regim de inaltime P+1, si 5 loturi cu constructii in regim de inaltime P+1, constructii existente in executie.

Locuintele vor fi retrase fata de aliniamentul stradal cu 5,00 m, locuinte de tip izolat sau insiruite.

Loturile propuse au intre 15,00 m si 20,81 m la frontul stradal.

Zona industrială propusă (14.400,99 mp) este adiacenta zonei industriale existente in UTR 9. Se propune o zona industrială, unitati cu capacitate mica de productie, amplasate in cladiri separate, la distante de minimum 15,00 m dintre perimetru unitatilor si ferestrele locuintelor.

Prin solutia propusa cladirile unitatilor vor fi amplasate la minim 37,00 m de fatadele cu ferestre ale locuintelor (2 locuinte sunt la aceasta distanta celelalte sunt la distante mai mari, iar suprafata de spatiu verde din incinta unitatii industriale (20% din suprafata unitatii industrial conform HGr 525), a fost prevazuta a fi amenajata la limita dintre zona de locuit si zona industrială, formand un spatiu tampon intre cele doua functiuni, o perdea de protectie.

Pentru unitatile sus mentionate se asigura mijloace adecvate de limitare a nocivitatilor , astfel încât sa se incadreze in normele din standardele in vigoare, astfel incat prin functionarea lor, sa nu creeze disconfort si riscuri pentru sanatatea locatarilor.

Fata de celelalte zone industriale propuse prin documentatii de urbanism in partea de nord, est si sud, este respectata distanta de minim 15,00 m conform Ordinului de mai sus, mentionand ca aceste documentatii au fost propuse dupa ce a fost aprobat P.U.Z-ul care face obiectul actualizarii si revizuirii.,

Cladirile vor fi construite din materiale durabile si se vor incadra in arhitectura sitului.

BILANT TERITORIAL

IN INCINTA

TERITORIU AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	2.540,00	4,67	24.632,02	45,28
1	ZONA INDUSTRIALA	-	-	7.981,00	14,67
2	SPATII VERZI - z.v. aliniament stradal si perdea de protectie	291,51	0,54	10.538,08 (4.295,26)	19,37 (7,89)
3	CIRCULATII CAROSABILE	359,25	0,66	11.248,90	20,68
4	TEREN AGRICOL	51.209,00	84,13	-	-
5	TOTAL GENERAL	54.400,00	100,00	54.400,00	100,00

Sistematizarea verticala

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noilor cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

Criteii. Compozitionale

- realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor și sa creeze un ansamblu cu cladirile existente.
- realizarea unor cladiri care sa mobileze în mod corespunzator fronturile strazilor propuse.

Criterii functionale

Asigurarea suprafetelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei functionale

Aliniamentul obligatoriu

Este determinat de relatia rezultata între dimensiunile loturilor și cladirile propuse. Respectarea aliniamentului este impus și din considerente compozitionale și functionale.

Aliniamentul este mentionat in plansa 03 .

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus s-a stabilit în functie de:

- necesitatiile functionale:
 - P+1 pentru cladirile de locuit,
 - P inalt pentru hale si maxim P+1 pentru birouri

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare a terenului.

Pentru zona de locuit	P.O.T. max	= 40,00 %
	C.U.T. max	= 0,80
Pentru zona industrială	P.O.T. max	= 60,00 %
	C.U.T. max	= 0,80

Plantatii

Au fost mentinute zonele verzi de aliniament existente in lungul drumului existent si pe carosabilul propus, au fost prevazute zone verzi de aliniament adiacente carosabilelor propuse..

In zona de locuit a fost prevazut pe fiecare lot in parte o zona verde plantata care asigura 40,00 mp pe cap de locuitor.

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina roșie (tamarix) si plante floricole cu frunze decorative, etc.

In zona industrială zona verde amenajata reprezinta 20 % din suprafata incinta.

Intre zona industrială si zona de locuit, a fost prevazuta o perdea de protectie . Distanța dintre fatadele locuintelor si zona de platforme si hale industriale este între 25,25 m si 38,06 m.

3.6 Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

Pentru asigurarea alimentarii cu apa pentru gospodariile din zonele rezidentiale se propune realizarea de retele de distributie a apei pe toate strazile care se vor crea, astfel încât sa existe posibilitatea racordarii tuturor unitatilor și a gospodariilor la rețeaua de apa existenta la limita intravilanului localitatii Sanleani.

La întocmirea prezentei documentatii s-a avut în vedere ca propunerile pentru alimentarea cu apa sa fie în concordanta cu cele din Planul Urbanistic General .

Necesarul de apa și presiunea pentru rețelele de distributie a apei propuse se va asigura de la conductele de alimentare cu apa existente în localitatea Sanleani, prin extinderea acestora, realizându-se mai multe racordari la acestea pentru asigurarea alimentarii cu apa a noilor rețele din mai multe puncte.

Pe conductele de distributie propuse se vor prevedea hidranti subterani de incendiu conform Normativ P66-2001, „Normativ pentru proiectarea și executarea lucrarilor de alimentare cu apa și canalizare a localitatilor din mediul urban” prin piesele de legatura aferente, precum și constructiile anexe necesare bunei functionalitati și exploatarii acestora (camine de vane, piese de ramificatie etc.).

La întocmirea documentatiilor se vor avea în vedere prescriptiile normativelor și standardelor specifice aflate în vigoare la data întocmirii acestora, precum și conditiile impuse de avizele și acordurile emise de societatile care au lucrari care vor fi afectate de realizarea lucrarilor propuse.

Se mentioneaza ca materialele, produsele, procedeele și echipamentele utilizate la realizarea lucrarilor vor corespunde conditiilor impuse de H.G. nr. 392/1994, privind regulamentul agrementarilor tehnice.

La elaborarea documentatiei se va urmari respectarea prescriptiilor standardelor specifice aflate în vigoare la zi, specificate în aceste documentatii prin continutul acestora.

Canalizarea menajeră

În zona studiata se propune realizarea de colectoare stradale de canalizare menajera și de colectoare principale care sa colecteze și sa conduca apele uzate spre statii de pompare care sa poata prelua și evacua apa uzata spre sistemul de canalizare menajera propus in localitatea Sanleani. Proiectul de canalizare pentru localitatea Sanleani este in curs de avizare.

Colectoarele de canal se propun a fi realizat pe toata lungimea strazilor ce se creeaza, urmarindu-se alegerea unui traseu care sa permita racordarea tuturor gospodariilor și a unitatilor, interventii minimale la elementele urbanistice propuse, lungimi minime, și

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafata zonei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial pe fiecare lot in parte, canale care vor conduce apa pluvială in bazine de retentie. Apa colectata in aceste bazine va fi folosita la udarea spatiilor verzi . .

Instalatiile de alimentare cu apa rece si instalatia de canalizare a apelor uzate menajere, s-a determinat tinand cont de prevederile standardelor in rigoare si anume STAS 1478/90 si 1846/90.

Normativul de paza pentru stingerea incendiilor si STAS 1343/90 stabilesc consumurile de apa necesare in caz de incendiu, prevad hidranti exteriori .

Alimentarea cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii, cu combustibil solid sau pe gaz.

Alimentarea cu energie electrica

Noile cladiri vor fi racordata la rețeaua electrica propusa in zona, prin extinderea rețelei existente.

LEA 20 kV existenta va fi deviata pe partea de nord drumului judetean, paralel cu acesta, iar in dreptul drumului nou creat va urca spre nord si apoi spre vest conform plansa anexata, aceasta deviere se va face subteran.

Telecomunicatii

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la reseaua telefonica propusa a fi extinsa in etapa de perspectiva.

Gospodaria comunală

In toate parcelele vor fi prevazute platforme de colectare selectiva a deseurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localitatii. Aceste platforme vor fi betonate, ușor de intretinut, cu acces ușor la ele.

3.7. Protectia mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne intr-o zona de locuit.

In vecinatatea zonei industriale s-a prevazut o perdea de protectie cu o latime de cca 40 m in incinta loturilor.

Deasemenea se propun zone verzi de aliniament in lungul carosabilelor, si plantatii pe fiecare lot in parte.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ este bine să fie respectat :

a). –pentru zona de locuit:

- P.O.T. max. = 40,00 %,

- regim de înălțime max P+1

- C.U.T. max = 0,80

– pentru zona industrială:

- P.O.T. max. = 60,00 %,

- regim de înălțime max P înalt, P+1 in zona birourilor

- C.U.T. max = 0,80

b).

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 40 % pentru locuinte, 60 % pentru zona industrială), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădiri de birouri, hale industriale (C.U.T max = 0,80).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.9. Obiective de utilitate publica

Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit si functiuni complementare, nu sunt dotari de utilitate publica.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus se mobileaza partea de vest a intravilanului localitatii Sanleani, prin extinderea zonei de locuit, precum si creerea de noi locuri de munca.

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum si finisajele propuse, aceste cladiri vor inobila fondul construit al localitatii.

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriuzise, la realizarea retelelor edilitare si a racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firidele cladirilor. Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarilor Doamnei Bulzan pentru zona de locuit, Domnul Valcea R, Doamna Manuila Melinda si S.C. TEHNOMA S.R.L. pentru zona industrială.

Proiectantul considera ca amplasarea acestui obiectiv vine in completarea frontului existent, si contribuie la dezvoltarea comunei Livada..

Intocmit
Urbanism Arh. Serban E.

REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului general de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile ,precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general 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 exploatare a 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.

2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat avand ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G.,pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

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

3 Domeniul de aplicare:

1.Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor , amplasate pe categorie de terenuri , atât în intravilan , cât și în extravilan.

2. .Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local al **comunei Livada** si constituie un act de autoritate al administratiei locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Terenuri agricole în intravilan:

Nu este cazul

Autorizarea se face cu respectarea normelor , stabilite de Consiliul Local al comunei Livada pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere .

- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executarii constructiilor in zona se va face cu conditia respectarii indicilor maximi admisibili P.O.T. si C.U.T. stabiliti prin prezentul regulament.

Pentru locuinte

$$P.O.T.max = 40,00 \%$$

$$C.U.T.max = 0,80$$

Pentru industrie

$$POTmax = 60,00\%$$

$$CUTmax = 0,80$$

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

Construcțiile in zonele de servitute si protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica,gaze naturale, apa canalizare si a cailor de comunicatie.

Unitățile industriale poluante .

- Asigurarea echipării edilitare:

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire si functiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.

- functiuni complementare – spatii comerciale si o zona de industrie nepoluanta, depozitare și servicii.

- **Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit.

$$POT_{max} = 40,00\%$$

$$CUT_{max} = 0,80$$

Pentru zona industrială

$$POT_{max} = 60,00\%$$

$$CUT_{max} = 0,80$$

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Construcțiile de locuit

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Construcții comerciale și industriale

Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea nord a depozitelor , atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

- **Amplasarea față de drumuri publice:**

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Amplasarea față de aliniament:**

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează:
 - cu 5,00 m fata de frontul stradal

- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 1,90 m fata de limitele laterale

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

d) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **Accese carosabile**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje in interiorul parcelelor pentru fiecare locuinta ;
- Pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari
 - accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere
- Pentru spațiile comerciale, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

– **Accesele pietonale:**

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

. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică. Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– **Realizare de rețele edilitare:**

Lucrările de racordare și de branșare al rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local**.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe **terenurile proprietate privată** ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

- Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:**

1) Rețelele edilitare fac parte, alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține, de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt, după caz, în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze, telecomunicații, fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, gaze, termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune lotizarea unei suprafețe de 54.400,00 mp, în 52 loturi pentru locuințe, cu suprafețe cuprinse între 600,00 și 1.197,05 mp și un lot pentru spații comerciale

Parcela este construibilă deoarece:

- asigurarea accesului la un drum public;
- latimea parcelei este mai mica decat lungimea si mai mare de 8 m;
- asigura echiparea tehnico- edilitare necesara;

- Regimul de inaltime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 0,80

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- P + 1

– Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

- materiale de construcții durabile;
- finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

– Spații verzi și plantate:

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

In zona de locuit a fost prevazut pe fiecare lot in parte o zona verde plantata care asigura 26,00 mp pe cap de locuitor.

Zona verde propusa a fi amenajata va fi plantata cu gazon decorativ, cu catina roșie (tamarix) si plante floricole cu frunze decorative, etc.

In zona industrială zona verde amenajata reprezinta 20 % din suprafata incinta.

Intre zona industrială si zona de locuit, a fost prevazuta o perdea de protectie . Distanța dintre fatadele locuintelor si zona de platforme si hale industriale este intre 25,25 m si 38,06 m.

– Împrejurimi:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi: împrejurimi transparente , decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominanta - zona de locuit

- subzonă predominant rezidențială
 - subzonă spatii verzi plantate
 - subzonă căi de comunicație rutieră

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuințe: art. 4, **9**, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Ind

Utilizare functionala

Locuinte unifamiliale si functiuni complementare

Utilitati admise locuinte - 52 locuinte

Spatii comerciale

Unitati industrial nepoluante

Utilitati admise cu conditii - garaje cu conditia respectarii P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentatie

Utilitati interzise - orice constructie care nu a fost prevazuta in documentatia de Urbanism

-oriceactivitate care creaza discomfort urban si perturba functiunea de locuire

Caracteristica parcelei

- suprafata parcelei intre 600,00 si 1.197,00 mp
- spatiu commercial la parter
- adancimea parcelei este mai mare decat latimea acesteia

Aliniament

- conform plansei de Reglementari urbanistice – retragere 5,00 m de la frontal stradal

Circulatii , accese si parcari

- parcelele au asigurat accesul prin carosabile de 7,00 m si accese carosabile pe fiecare lot
- parcare este asigurata integral pe fiecare lot

Inaltimea maxima admisa P+1 – cu inaltime maxima la cornise de 8,00 m.

Spatii verzi, plantate

- 26,00 mp/locuitor
- 20,00 % din incinta zonei industriale

V. UNITATI TERITORIALA DE REFERINTA.

U.T.R.

- vecinatati - la nord -Cn 120
- la vest -Cn 121
- la sud - Dc 123
- la est - CC285 și pășune (UTR 9)

Intocmit
Arh. Serban Elvira