



# CAPITOLUL II

## REGULAMENT DE URBANISM

---

Cadru continut GM 010 / 2000



# BORDEROU

## Regulament de urbanism

### I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

### II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

### III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

### IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

### V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalitati
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

### VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R propus



# REGULAMENT DE URBANISM

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

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor  
H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentatiile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U.  
„ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE,,

---

## I. PRINCIPII GENERALE

---

### Art.1 – Rolul RLU

---

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum 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 33.975 mp, identificata in prezent prin C.F. 301135 Arad, situat în intravilanul comunei Livada.

Se doreste realizarea unei zone rezidentiale pentru locuinte si functiuni complementare.

Amplasamentul prezintă o bună pozitionare si accesibilitate în zonă, dar este situat totodata departe de aglomeratia urbana. Existenta utilitatilor in zona necesare bunei functionari, faciliteaza realizarea investitiei.

### Art.2 – Baza legala a elaborarii

---

#### Art.2. Baza Legala

Regulamentul local de urbanism s-a elaborate pe baza urmatoarelor legi:

**PUG Livada**

**Legea nr. 350/2001**

**H.G.R. nr.525/1996**

Plan Urbanistic General Livada

Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.

Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR)



<b>OMLPAT nr.21/N/2000</b>	nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
<b>OMLPAT nr.176/N/2000</b>	Ghidul de aplicare al RGU
<b>OMDRT nr. 2701/2010</b>	Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
<b>Legea nr. 307/2006</b>	Apararea împotriva incendiilorcu completarile si modificarile ulterioare
<b>Legea nr. 265/2006</b>	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
<b>Legea nr. 315/2004</b>	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarileulterioare.
<b>Legea nr. 481/2004</b>	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 33/1994</b>	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>Legea nr. 50/1991</b>	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
<b>O.G.nr. 43/1997</b>	Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>OMS nr. 119/2014</b>	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>H.G.R. 382/2003</b>	Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
<b>Legea nr.575/2001</b>	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V- a - Zone de risc naturalcu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 18/1991</b>	Legea fondului funciar republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 7/1996</b>	Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 10/ 1995</b>	Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 82/1998</b>	Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
<b>Legea nr. 107/ 1996</b>	Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>Legea nr. 287/2009</b>	Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
<b>GM-010—2000</b>	Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
<b>Ordinul nr. 227/2006</b>	Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
<b>Ordinul nr. 4221/1995</b>	Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de



---

<b>HG nr. 1076/2004</b>	Informatii si Ministrului Apararii Nationale; Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 138/2004</b>	Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
<b>Legea nr. 24/2007</b>	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

### **Art.3 – Domeniu de aplicare**

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplica zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni si constrângeri urbanistice, arhitecturale si edilitare pentru zona de constructii locuinte si functiuni complementare propusa, conform plansei de Reglementari Urbanisice 03A.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate în plansa de reglementari.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza încadrul fiecărei zone functionale.

Limita zonei studiate este figurata în planul urbanistic zonal cu linie rosie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- încadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii în cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
- verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
- protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
- se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.;
- amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.

Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiate în plansa de Reglementari; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul com.Livada, sat Sanleani, UTR nr. 5, subzona L5K, conform PUG Livada.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:



- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă locuințe izolate, cuplate sau colective – cu funcțiunile complementare admise zonei.

Zona studiată are suprafața de 33.975 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la racordarea drumului de incintă la DJ682H și realizarea branșamentelor și racordurilor la utilități.

Incinta studiată are suprafața de 33.975 mp conform extrasului de Carte Funciară nr. 301135 Arad. Pe amplasamentul studiat se dorește realizarea unei zone rezidențiale, ansamblul fiind format din 43 parcele pentru locuințe izolate, cuplate sau colective cu regim de înălțime P+2E/P+1E+M. În incinta vor fi 2 artere principale de drumuri și una secundară spre Est.

Se vor analiza și respecta cerințele din Certificatul de urbanism nr.92 din 20.08.2020 și ale avizului de oportunitate nr. 1 /12.05.2021.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

*Conform DECIZIEI ETAPEI DE INCADRARE cu nr.19101 din 16.12.2021 emis de Agenția Națională pentru Protecția Mediului decide : nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu, fără condiții. Se va respecta planul de mediu propus.*

#### **Art.3 - Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

Nu este cazul.

#### **Art.4 - Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevăzută se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația 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 presedintelui 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 gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie 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 gospodarie 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 conform al 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 lucrailor 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.

## **S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC**

*Conform Acord favorabil de protectie civila (P.C.) nr.625784 din 19.07.2021 emis de Departamentul pentru Situatii de Urgenta.*

*Conform Acord favorabil de securitate la incendiu (PSI) nr.625785 din 19.07.2021 emis de Departamentul pentru Situatii de Urgenta.*

### **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.

Nu este cazul.

### **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 lucrari 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.

Nu este cazul.

### **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 echipării 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 executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ se va racorda la retelele edilitare necesare bunei functionari (alimentare cu apă, energie electrică, canalizare menajera si pluviala, gaz).

### **Art.14- Asigurarea compatibilității 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.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

Folosinta actuala si destinatia stabilita prin PUG Comuna Livada -UTR 5 subzona LK, zona destinata constructiilor de locuit, functiuni complementare si servicii de cartier compatibile cu acestea.

Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in intravilan, categoria de folosinta arabil.

### **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.

Se propune un POT maxim de 40%, CUT maxim de 1.2 din teren.



## **Art.16 - Lucrări de utilitate publică**

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Accesul principal la terenul studiat se va realiza din DJ 682 H spre drumul de categoria IV, din acesta sunt 2 accese iar pe latura de Est va fi al treilea acces spre parcela studiată din drumul de exploatare cu nr.cad 300718.

## **III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**

### **S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

#### **Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Zona locuire: se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor, conform prevederilor HG 525/1996 actualizată, Anexa Nr. 3, pct. 3.10.

#### **Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice**

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare.
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașiile de siguranță și fașiile de protecție. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

În sensul prezentului regulament, prin funcțiuni de locuire se înțelege: locuințe, case de vacanță și alte construcții cu caracter turistic, spații de cazare permanentă sau temporară pentru nevoi sociale, industriale sau de apărare, cum ar fi: camine pentru organizarea de șantier, camine de garnizoană.

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

*Conform aviz prealabil emis de DIRECTIA TEHNICA INVESTITII SERVICIUL ADMINISTRARE DRUMURI SI PODURI nr.21.697/0510.2021 pentru amplasare in zona drumului public judetean cu respectarea conditiilor din aviz.*



## **Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente 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 subtraversari 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 exploatarei 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;
- subtraversarea 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.

### **Art .21 -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 AVIZ DE PRINCIPIU nr.17325/ 1390 din 21.07.2021 emis de Autoritatea Aeronautica Civila Romana, se va tine seama de urmatoarele precizari:*

- *respectarea amplasamentelor si a datelor precizare in documentatia transmisa spre avizare;*
- *prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic;*
- **respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absoluta maxima de 121.54 m (109.54 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12 m inaltimea maxima a constructiilor);**
- *furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile.*
- *obligatia beneficiarului de a respecta prevederile cuprinse in aviz;*

### **Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei. Nu este cazul.

### **Art.23 - Amplasarea fată de aliniament**

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de alliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.



In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Cele 43 de parcelele vor fi amenajate astfel :

**o 30 parcele**( loturile 1 -30) dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

**o 10 parcele**( loturile 31-40) cu frontul stradal de 17,00 m dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

**o 1 parcela**( lotul 41) cu frontul stradal de 25.14 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 679 mp cu latimea frontului de 25.14 m si adancimea de 30.50 m.

**o 1 parcela**( lotul 42) cu frontul stradal de 18.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 18.00 m si adancimea de 30.60 m.

**o 1 parcela**( lotul 43) cu frontul stradal de 16.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 33.47 m;

## **Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri-
- Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va realiza astfel incat sa asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladiriilor propuse.
- se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

Constructiile propuse vor fi amplasate astfel:

**o 30 parcele**( loturile 1 -30) dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafata parcelelor rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 32.00 m.

Constructia cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in planșa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*



o **10 parcele**( loturile 31-40) cu frontul stradal de 17,00 m dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafata parcelor rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 17.00 m si adancimea de 30.50 m.

Construcia cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in plansa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

o **1 parcela**( lotul 41) cu frontul stradal de 25.14 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 679 mp cu latimea frontului de 25.14 m si adancimea de 30.50 m.

o **1 parcela**( lotul 42) cu frontul stradal de 18.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 18.00 m si adancimea de 30.60 m.

o **1 parcela**( lotul 43) cu frontul stradal de 16.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 33.47 m;

Drumul de incinta va avea doua benzi de circulatie iar pentru locuinte va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat in cadrul parcelei;

- amenajarea strazii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafete de cca. 3300 mp de teren proprietate privata, astfel incat sa rezulte o zona de latime min 15.00 m:

- carosabil 6.00 m latime

- alei pietonale min. 1,25 m pe

- zone verzi de aliniament latime 3,50 m;

## S2 – 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.

Accesul spre parcela se realizeaza din De 112/7 propus spre dezvoltare in drum de categoria IV cu profil stradal de minim 12.5 m, racordat la DJ 682H printr-o intersectie in "T".

Vor fi 2 accese in partea de Vest si un acces in partea de Est, drumul va avea latimea de 6.00 m cu 2 sensuri.



Strada propusa in incinta ansamblului rezidential va fi in domeniul privat. Colectarea deseurilor se va face individual, de la fiecare locuinta in parte si nu mai este necesar propunerea unei platforme de deseuri in incinta.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 15.00 m, compus din drum carosabil prevazut cu trotuare, zone verzi de aliniament si zone compacte amenajate sau pentru parc.

Drumul privat va avea urmatoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 6.00 m
- Zone verzi de aliniament lățime 3.50 m;
- Trotuare 1,25 m;

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan si spatiu strazi nou creata se va amenaja în conformitate cu STAS 10144/1-Profiluri transversale, STAS 10144/3 -Elemente geometrice, Stas 10144/2- Trotuare,Alei pietoni si piste de ciclisti, SR 10144/4-Amenajarea intersectiilor de stazi.

Intersecția cu drumul de categoria IV(De 112/7) s-a propus a se amenaja ca intersectie în "T" si sensuri giratorii amenajate cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6,00m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumurilor de incintă propus cu marginea părții carosabile, va avea raze de racordare  $R = 6,00$  m; Accesul la fiecare lot in parte va avea latimea de 3,50 m.

Drumul de incinta va avea doua benzi de circulatie iar pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

- amenajarea străzii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafețe de cca. 3300 mp de teren proprietate privată, astfel încât să rezulte o zonă de lățime min 15.00 m:
- carosabil 6.00 m lățime
- alei pietonale min. 1,25 m pe
- zone verzi de aliniament lățime 3,50 m;

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre drumul public;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.



Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație asigurând prioritate pentru traficul de DJ 682H și drumul public;

Structura rutiera propusă pentru strazile nou create vor fi realizate cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea direcționată spre stația de epurare propusă.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

## **Art.26 - Accese pietonale**

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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

## **S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

*Conform aviz ANIF 233 / 26.10.2021 eliberat de (ANIF) Ministrul Agriculturii și Dezvoltării Rurale*

*întrucât terenul este deja înscris în intravilan nu mai este necesar obținerea avizului MADR în acest sens.*

## **Art.27 - 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 și de energie electrică.

De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.





Parcela care face obiectul PUZ se va racorda la rețeaua de energie electrica, rețeaua de alimentare cu apa potabila, respectiv rețeaua de canalizare menajerasi gaz.

## **Art.28 - Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor 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 rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv marcari, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

## **Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele 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. Rețelele 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.

### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabila a localitatii prin racordul propus in incinta PUZ.

*Conform aviz de amplasament emis de CAMPANIA DE APA ARAD S.A.cu nr. 14809 din 16.07.2021 -*

*- are in exploatare rețele publice de apa potabila*

*- nu are in exploatare rețele publice de canalizare menajera*

*Conditii:*

*1.Bransarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare - avizare - autorizare- executie- receptie-contractare- furnizare, in baza unei/unor Cereri de bransare/racordare inaintata(e) de proprietari ori imputernicit legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.*

*2.Conditiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa si canalizare la obiective se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.*

*3.Prezentul aviz nu tine loc de Aviz de Solutie Tehnica de alimentare cu apa si canalizare.*



Conform aviz emis de GOSPODARIRE A APELOR nr. 89 din 19.11.2021

### **Dotari hidro-edilitare**

#### **Alimentarea cu apa in scop igienico-sanitar potabil**

**Sursa:** de la retea in sistem centralizat (Acord CAA 14809 din 16.07.2021).

Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de apa a localitatii ce traverseaza strada.

**Reteaua de distributie** a apei potabile se va executa din teava de polietilena de inalta densitate PE-HD PE 100,, montata ingropat sub cota de inghet a terenului amenajat, intr-un pat de nisip.

#### **Utilizarea apei:**

- apa in scop igienico-sanitar
- stingere incendiu

### **Canalizare menajeră propusă**

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la statia de epurare subterana propusa in incinta.

Reteaua de canalizare proiectata se va realiza din tuburi PVC-KG SN4 cu diametre de Dn 200mm cu L=100m si Dn 250 mm cu L=650 m, pentru reseaua care va functiona gravitational pana la statia de epurare . Lungimea totala a retelei de canalizare este de aproximativ 900 m si 18 camine de canalizare.

Apele uzate menajere vor fi canalizate la o statie de epurare modulara, ecologica, pentru capacitatea de 135 LE ( utilizatori racordati la reseaua de canalizare ). Statia de epurare va fi furnizata de firme autorizate si va trebui sa asigure un grad de epurare stabilit de normele sanitare in vigoare, de minimum 95%, astfel ca apele rezultate se se incadreze in cerintele NTPA 001-2002, prin care se stabilesc limitele de încărcare cu poluanti a apelor uzate industriale si orăsenesti la evacuarea în receptorii naturali.

Evacuarea apelor epurate din statie sa va realiza prin pompare, apele fiind evacuate in canalul Cn 121, prin racordul de canalizare pluviala.

Caminul de canalizare M 12, va fi camin de control si va fi amplasat conform planselor anexe.

Montarea si punerea in functiune a statiei de epurare va fi asistata de reprezentantul furnizorului, iar in timpul functionarii trebuie asigurata mentenanta acesteia.

Caminele de canalizare au fost prevazute din beton prefabricat cu diametrul de 1.00m, conform STAS 2448/82. Avand in vedere amplasarea retelei caminele vor fi acoperite cu placi din beton armat, cu rama si capac din fonta de tip carosabil clasa D400.

Panta canalului s-a ales astfel incat la debite minime sa se realizeze viteza de autocuratie de 0,7 m/s, iar la debite maxime sa nu se depaseasca viteza maxima admisa de 4 m/s, conform NP133-2013 pentru a elimina eroziunea canalelor datorita frecarii nisipurilor sau a altor materii cu duritate ridicata antrenate de apa uzata.

Pozarea conductelor se va face pe un pat din nisip de 10 cm grosime. Se va da o atentie deosebita umpluturii si compactarii manuale a transeei in dreptul conductei si 10 cm deasupra ei.

La incrucisarea canalelor cu retele de telefonie, retele electrice, etc. se va respecta legislatia in vigoare SR 8591-2006 - Retele edilitare subterane-conditii de amplasare cat si cele impuse prin avizele de amplasament.

Traseul conductei va fi materializat prin montarea unei bande avertizoare din PEID, de culoare maro, cu inscriptia "CANALIZARE".



In zonele cu instalatii subterane dense, precum si unde nu se cunosc traseele instalatiilor subterane, se recomanda ca sapaturile sa se efectueze manual.

#### Caminele de vizitare

Caminele de vizitare sunt constructii accesorii ale retelei de canalizare care permit accesul la canale in scopul controlarii si intretinerii starii acestora, respectiv pentru curatirea canalelor si evacuarea depunerilor sau pentru controlul calitativ si cantitativ al apelor.

Pe traseul retelei de canalizare menajera, se vor prevedea un numar de aproximativ 100 camine de vizitare realizate din tuburi de beton cu Dn 1000 mm conform STAS 2448-82, prevazute cu piesa tronconica si capace carosabile clasa D400.

Racordarea tubului PVC la caminul de vizitare din beton se face numai prin intermediul unei mufe de incastrare din PVC inglobate la turnare, care sa asigure o etanseitate corespunzatoare.

Suprafata exterioara a "piesei de acces la camin" (sablata exterior) face priza cu betonul, iar intre suprafetele interioare ale piesei si tubului, etanseitatea se asigura cu inel de cauciuc. Aceasta piesa asigura si o deviatie de 3° de la ax. La montare, capatul interior al piesei trebuie sa fie in acelasi plan cu peretele interior al caminului, iar depasirea sa fie permisa doar la capatul exterior.

*Conform aviz emis de GOSPODARIRE A APELOR nr. 89 din 19.11.2021*

**Apele uzate** fecaloid-menajere vor vor fi canalizate la o statie de epurare modulara, ecologica, pentru capacitatea de 135 LE ( utilizatori racordati la retea de canalizare)

*Evacuarea apelor epurate din statie se va realiza prin pompare, apele fiind evacuate in canalul de desecare Cn 121 ( acord ANIF nr.233 din 26.10.2021)*

*Se vor respecta obligatiile din aviz.*

#### Canalizare pluvială propusă

Apele pluviale de pe cladiri vor fi canalizate prin jgheaburi si burlane exterioare si dirijate pe spatiile verzi din incinte sau la santul stradal. Apele pluviale de pe drumul propus in fata caselor insiruite, si de pe spatiile de parcare de la marginea drumului vor fi colectate si canalizate printr-o retea de canalizare pluviala, realizata din tuburi din PVC SN 4 Dn. 315 mm, conform STAS 3051//91 si evacuate in canalul de desecare C121, printr-o gura de varsare din beton, realizata pentru propejarea tubului de canalizare si a malurilor canalului. Malul drept ca nalului va fi protejat cu dale din beton, pe p lungime de 3 m linainte si dupa gura de varsare.

Lungimea retelei de canalizare pluviala fi de 256 m, pe care se vor executa 8 camine de vizitare Caminele de canalizare au fost prevazute din beton prefabricat cu diametrul de 1.00m, conform STAS 2448/82. Caminele vor fi acoperite cu placi din beton armat, cu rama si gratar din fonta, pentru preluarea apelor pluviale, conform detaliilor anexate.

La montarea tuburilor de canalizare si executarea caminelor de vizitare se vor respecta prevederile de la capitolul – canalizare menajera-.

Inainte de evacuarea apelor pluviale in emisar, acestea vor fi trecute prin separator de hidrocarburi si namol, care trebuie sa fie executat conform SR EN 858, pentru debit de 10 l/s.

Montarea si punerea in functiune a separatorului va fi asistata de reprezentantul furnizorului.

*Conform aviz emis de GOSPODARIRE A APELOR nr. 89 din 19.11.2021*

**Apele pluviale** conventional curate provenite de pe platforme si constructii vor fi preluate prin jgheaburi si burlane a fiecarei constructii in parte si vor fi dirijate liber pe spatiul verde din jur sau la santul stradal.



*Apele pluviale provenite de pe platforme de parcare si drumurile de incinta, se vor colecta printr-o retea de camine si conducte si vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si namol cu debitul de 10l/s, iar de aici se vor deversa gravitational in canalul de desecare Cn 121.*

#### **Conditii de calitate ale apelor evacuate**

*Apele uzate menajere si apele pluviale vor respecta prevederile normativului NTPA 002/2005.*

*Apele pluviale deversate pe spatiul verde si in canalul de desecare Cn 121 se vor incadra in limitele stabilite de normativul NTPA 001/2005.*

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrica se realizeaza printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

Distributia energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasa tensiune de la postul de transformare din zona, cu cabluri subterane LES 0,4kV. In acest fel se da posibilitatea consumatorilor de a incheia contracte de furnizare individuale.

Alimentarea cu energie electrică a fiecarui obiectiv se va realiza de la BMPT.

Caracteristicile energetice a fiecărei case:  $P_i = 12,00$  kW;  $P_{sa} = 9,60$  kW;  $U = 400 / 230$  V;  $\cos \varphi = 0,92$ ;  $f = 50$  Hz.

Caracteristicile energetice ale obiectivului sunt:  $P_i = 180,00$  kW;  $P_{sa} = 144,00$  kW;  $U = 400 / 230$  V;  $\cos \varphi = 0,92$ ;  $f = 50$  Hz.

Din tabloul electric prin circuite monofazate, cu cabluri tip CYY – F 1 kV - 3 x 2,5 mm<sup>2</sup>, și conductoare CYY – F 1 kV - 3 x 1,5 mm<sup>2</sup> se vor alimenta receptoarele existente, prize și iluminat.

*Conform aviz de amplasament favorabil nr. 08455791 / 04.08.2021 emis de E-DISTRIBUȚIE BANAT, în zonă există LES 0.4 kV ce nu aparține de E-Distributie Banat SA*

*Se vor respecta conditiile din aviz.*

#### **Alimentarea cu energie termică**

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza printr-un racord propus pe terenul care face obiectul PUZ.

Pe terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal, nu exista linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

*Conform AVIZ FAVORABIL nr.213145769 /07.13.2021 si plansa anexa emis de DELGAZ grid . Se vor respecta conditiile din aviz.*

*In zona supusa analizei nu exista obiective ale sistemului de distributie a gazelor naturale.*

#### **Telefonizare**

Se va racorda la rețeaua stradala.

## **S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA**

### **SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII**

#### **Art.30 - Parcelarea**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi



alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate, cuplate sau colective;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

### **Procentul de ocupare a terenului**

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim 40 % și se referă la terenurile rezultate în urma parcelării propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1,20.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea rezidențială.

Sunt propuse construcții rezidențiale cu regim de înălțime P+2E/P+1E+M. Vor fi amenajate un total de 43 loturi compuse astfel:

o **30 parcele**( loturile 1 -30) dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 32.00 m.

Constructia cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in plansa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*

o **10 parcele**( loturile 31-40) cu frontul stradal de 17,00 m dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 17.00 m si adancimea de 30.50 m.

Constructia cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in plansa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

o **1 parcela**( lotul 41) cu frontul stradal de 25.14 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafața parcelei rezultate va fi de 679 mp cu latimea frontului de 25.14 m si adancimea de 30.50 m.

o **1 parcela**( lotul 42) cu frontul stradal de 18.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafața parcelei rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 18.00 m si adancimea de 30.60 m.



**o 1 parcela** (lotul 43) cu frontul stradal de 16.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 33.47 m;

Drumul de incinta va avea doua benzi de circulatie iar pentru locuinte va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat in cadrul parcelei;

- amenajarea strazii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafete de cca. 3300 mp de teren proprietate privata, astfel incat sa rezulte o zona de latime min 15.00 m:

- carosabil 6.00 m latime

- alei pietonale min. 1,25 m pe

- zone verzi de aliniament latime 3,50 m;

### **Construcții propuse:**

Locuinte individuale P+2E/P+1E+M;

Sc = max. 8 904 mp (Sc mediu locuinta cca 192 mp(40%), Sc mediu spatii garare, anexe/ lot = 40 mp)

Sd = max. 26 712 mp

Locuintele propuse vor avea o structura de rezistenta mixta (zidarie caramida si stalpi beton armat, lemn, metal), plansee beton armat, lemn sau metal, cu acoperis tip terasa sau cu sarpanata lemn si invelitoare tigla ceramica sau metalica.

In jurul locuintelor si anexelor propuse se vor realiza alei pietonale. Pe fiecare lot vor fi amenajate parcaje sau carport, care sa asigure min. 1 loc parcare/ parcela. Zona libera din jurul cladirilor, avand o pondere de minim 20,00 % din suprafata loturilor rezidentiale, va fi amenajata ca zona verde.

### **Art.31 - Inaltimea constructiilor**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Regimul de inaltime propus este P+2E/P+1E+Mcu o inaltime maxima la coama de 12.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrice ale cladirii propuse.

### **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.

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

Sunt interzise constructiile ce reprezinta pastise ale unor tipuri de arhitectura nespecifice zonei.

Sunt interzise imitatiile de materiale.

## **S5. 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.

Prin exceptie de la prevederile alin. (1), 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.

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

În zona destinată locuințelor va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, în cadrul unei construcții ușoare, de tip carport, sau înglobat în corpul locuinței, respectând retragerile specifice acesteia (3,00 m de la frontul stradal).

Pe fiecare lot vor fi amenajate

parcaje sau carport, care să asigure min. 1 loc parcare/ parcelă. Zona liberă din jurul clădirilor, având o pondere de minim 20,00 % din suprafața loturilor rezidențiale, va fi amenajată ca zonă verde.

### **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.

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20,00 %.

- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

### **Art.35 - Împrejmuiri**

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri: imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, asigurarea protectiei vizuale; imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

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

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

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



## IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

#### A. L. Zona pentru Locuinta

Activitati de tip permanent în sistem individual izolat, cuplat sau colective cu regim de înălțime maxim P+2E, D+P+1E;

#### B. T.E. Echipare edilitare

Tipuri de rețele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	– electric	TEe

## V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

### L. Zona pentru locuinta

#### 1. GENERALITĂȚI:

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 33.975mp.

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 pentru care sunt formulate și aplicate prescripții identice.

Funcțiunea principală în zona este cea de construcții de locuit și funcțiuni complementare și servicii de cartier compatibile cu acestea.

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

Cladirea/Cladirile se prevad a fi de tip izolat, cuplate sau colective.

Întreaga zonă se recomandă a fi protejată perimetral de împrejurimi transparente din plasa metalicabordurată, cu plantatii de aliniament sau perdele de vegetatie.

#### Date de recunoaștere

Suprafață teren	33.975mp
Funcțiunea dominantă:	subzona predominant rezidentiala

**Parcela studiata**(avand S totala=33 975 mp) sunt delimitate:

la Nord –teren agricol Nr.cad. 302079

la Vest- drum De 112/7 si Canal 121

la Est- teren agricol si zona de locuit

la Sud- teren agricol 414/1





Terenul face parte din intravilanul com.Livada având funcțiunea actuala de teren arabil.  
In prezent pe teren nu exista constructii.

### Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă- rezidentiala

Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcela – DE112/7.

### Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

<b>BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	119 000	68.8%	85 025	49.1%
Zona industrie/depozitare	650	0.4%	650	0.4%
Zona pentru locuinte	19 100	11.0%	53 075	30.7%
Cai de circulatie	10 750	6.2%	10 750	6.2%
Spatii verzi neamenajate	15 300	8.8%	15 300	8.8%
Canal	8 200	4.8%	8 200	4.8%
<b>TOTAL</b>	<b>173 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>173 000</b>	<b>100,00</b>

<b>BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 301135</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil	33 975	100.00%	0,00	0,00
Locuinte	0.00	0.00%	8 904	26.2%
Circulatii auto/acces la parcele/trotuare	0.00	0.00%	5 450	16.0%
Platforme, parcaje, alei	0.00	0.00%	3 900	11.5%
Spatii verzi amenajate	0.00	0.00%	9 372	27.6%
Zona verde de aliniament / parc	0.00	0.00%	6 349	18.7%
<b>TOTAL</b>	<b>33 975</b>	<b>100,00</b>	<b>33 975</b>	<b>100,00</b>

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. nr. 301135</b>
POT	existent	0.00 %
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	1.2



---

## **2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:**

---

### **Utilizări principale permise :**

Corpuri de construcții pentru locuire (individuale, cuplate sau colective), cu regim de înălțime maxim P+2E/P+1E+M

### **Utilizari complementare permise :**

- acces stradal , modernizare drumuri existente, parcaje, platforme betonate
- spatii plantate, sport, agrement
- echipare edilitară

### **Utilizari interzise :**

- dotari industriale
- piața agroalimentară;
- unități de producție industrială;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

### **Utilizari complementare interzise :**

nu este cazul.

### **Utilizări permise cu conditii :**

nu este cazul.

### **Interdicții temporare de construire:**

nu este cazul.

### **Interdicții definitive (permanente) de construire:**

- Nu este cazul.

---

## **3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI**

---

### **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:**

---

#### **Terenuri agricole din extravilan**

Nu este cazul.

#### **Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă cu toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

### **Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:**

---

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.



### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

### **Asigurarea echipării edilitare**

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Funcțiunea propusa este în acord cu cvartalul de locuințe delimitat.

### **Procentul de ocupare a terenului**

POT maxim 40%.

CUT maxim 1.2

Parcela va avea definiții proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

<b>INDICI DE OCUPARE A TERENULUI</b>		<b>PARCELA C.F. nr. 301135</b>
POT	existent	0.00%
	propus	40.00%
CUT	existent	0.00
	propus	1.2

### **Lucrări de utilitate publică**

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

*Conform Notificării de asistență de specialitate de SANATATE PUBLICA cu nr.286/27.10.2021 proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.*

### **Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:**

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

#### **Amplasarea față de drumuri publice**

Nu este cazul.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal:

- Loturile 1-41 vor fi retrase cu 5.00 m iar loturile 42-43 vor fi pe limita de proprietate sau retrase cât permite în zona edificabilă.



- retragere fata de partea posterioara:
- Loturile 1-30 vor fi retrase cu 11.00 m ; loturile 30-41 vor fi retrase cu 9.50 m, iar loturile 42-43 vor fi retrase cu 11.20-17.50 m.
- la min. 3,00 m față de o latura laterala si 1.00 fata de cealalta latura.
- construcțiile de tip car-port pot fi amplasate pe o limită laterală de proprietate, cu acordul vecinilor afectați

### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

**o 30 parcele**( loturile 1 -30) dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 32.00 m.

Construcția cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in plansa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*

**o 10 parcele**( loturile 31-40) cu frontul stradal de 17,00 m dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 17.00 m si adancimea de 30.50 m.

Construcția cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in plansa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

**o 1 parcela**( lotul 41) cu frontul stradal de 25.14 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafața parcelei rezultate va fi de 679 mp cu latimea frontului de 25.14 m si adancimea de 30.50 m.

**o 1 parcela**( lotul 42) cu frontul stradal de 18.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafața parcelei rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 18.00 m si adancimea de 30.60 m.

**o 1 parcela**( lotul 43) cu frontul stradal de 16.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafața parcelei rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 33.47 m;

Drumul de incinta va avea doua benzi de circulatie iar pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

- amenajarea străzii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafețe de cca. 3300 mp de teren proprietate privată, astfel încât să rezulte o zonă de lățime min 15.00 m:

- carosabil 6.00 m lățime

- alei pietonale min. 1,25 m pe

- zone verzi de aliniament lățime 3,50 m;



## **Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**

### **Accese carosabile**

Accesul spre parcela se realizează din De 112/7 propus spre dezvoltare în drum de categoria IV cu profil stradal de minim 12.5 m, racordat la DJ 682H printr-o intersecție în "T".

Vor fi 2 accese în partea de Vest și un acces în partea de Est, drumul va avea lățimea de 6.00 m cu 2 benzi.

Strada propusă în incinta ansamblului rezidențial va fi în domeniul privat. Colectarea deșeurilor se va face individual, de la fiecare locuință în parte și nu mai este necesar propunerea unei platforme de deșuri în incinta.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 15.00 m, compus din drum carosabil prevăzut cu trotuare, zone verzi de aliniament și zone compacte amenajate sau pentru parc.

Drumul privat va avea următoarele elemente geometrice:

- Parte carosabilă 6.00 m
- Zone verzi de aliniament lățime 3.50 m;
- Trotuare 1,25 m;

Din punct de vedere al elementelor geometrice în plan și spațiu strazi nou creată se va amenaja în conformitate cu STAS 10144/1-Profiluri transversale, STAS 10144/3 -Elemente geometrice, Stas 10144/2- Trotuare, Alei pietoni și piste de cicliști, SR 10144/4-Amenajarea intersecțiilor de stazi.

Intersecția cu drumul de categoria IV(De 112/7) s-a propus a se amenaja ca intersecție în "T" și sensuri giratorii amenajate cu racordarea părții carosabile cu arce de cerc cu raza de 6,00m.

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumurilor de incintă propus cu marginea părții carosabile, va avea raze de racordare  $R = 6,00$  m; Accesul la fiecare lot în parte va avea lățimea de 3,50 m.

Drumul de incinta va avea două benzi de circulație iar pentru locuințe va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat în cadrul parcelei;

- amenajarea străzii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafețe de cca. 3300 mp de teren proprietate privată, astfel încât să rezulte o zonă de lățime min 15.00 m:

- carosabil 6.00 m lățime
- alei pietonale min. 1,25 m pe
- zone verzi de aliniament lățime 3,50 m;

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 49/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localități urbane.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, în afara zonei de siguranță a drumului, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară-Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:



- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile dinspre drumul public;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabilă în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația de pe străzile noi s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație asigurând prioritate pentru traficul de DJ 682H și drumul public;

Structura rutiera propusă pentru strazile nou create vor fi realizate cu o îmbracaminte rutieră modernă.

Scurgerea apelor se va realiza prin proiectarea unui sistem de colectare și evacuare racordat la canalizarea directionată spre stația de epurare propusă.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.

## **Reguli cu privire la echiparea edilitară:**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zona.

### **Realizarea de rețele edilitare**

Incinta cu propuneri va dispune de toate rețelele edilitare necesare bunei funcționări.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele edilitare se afla în proprietatea publică a statului. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă/ energie electrică se va face de către agenți economici agrementati de furnizorii de utilități, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

## **Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:**

### **Parcelarea**

Vor fi amenajate un total de 43 loturi compuse astfel:

**o 30 parcele** (loturile 1 -30) dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafața parcelelor rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m și adâncimea de 32.00 m.

Construcția cu un procent de 40 % din suprafața terenului va fi poziționată în zona edificabilă cu retragerile propuse în planșa de reglementări astfel încât să permită parcare minimă a unei mașini în incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

*Potrivit proiectului de modificare și completare a Hotărârii Guvernului nr.525 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, propus de Ministerul Dezvoltării.*



o **10 parcele**( loturile 31-40) cu frontul stradal de 17,00 m dispuse perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m.

Suprafata parcelelor rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 17.00 m si adancimea de 30.50 m.

Constructia cu un procent de 40 % din suprafata terenului va fi pozitionata in zona edificabila cu retragerile propuse in plansa de reglementari astfel incat sa permita parcare minima a unei masini in incinta.

Pentru fiecare se va asigura minim 1 locuri de parcare.

o **1 parcela**( lotul 41) cu frontul stradal de 25.14 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 679 mp cu latimea frontului de 25.14 m si adancimea de 30.50 m.

o **1 parcela**( lotul 42) cu frontul stradal de 18.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 519 mp cu latimea frontului de 18.00 m si adancimea de 30.60 m.

o **1 parcela**( lotul 43) cu frontul stradal de 16.00 m dispus perpendicular de-a lungul drumurilor de incinta, cu acces direct dinspre aceasta cu latimea de 3.50 m. Suprafata parcelei rezultate va fi de 512 mp cu latimea frontului de 16.00 m si adancimea de 33.47 m;

Drumul de incinta va avea doua benzi de circulatie iar pentru locuinte va avea min. 1 loc parcare/garare asigurat in cadrul parcelei;

- amenajarea strazii propuse se va realiza prin alocarea unei suprafete de cca. 3300 mp de teren proprietate privata, astfel incat sa rezulte o zona de latime min 15.00 m:

- carosabil 6.00 m latime

- alei pietonale min. 1,25 m pe

- zone verzi de aliniament latime 3,50 m;

### Înăltimea constructiilor

Numarul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinatia locuire: maxim P+2E cu o inaltime maxima la coama 12.00 m masurata de la cota +/- 0.00 m. Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrice ale cladirii propuse.

### Aspectul exterior al constructiilor

Cladirile de locuit vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetica arhitecturala, respectand caracterul zonei.

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

#### Parcaje

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau in cadrul constructiilor pentru stationarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp.

In zona destinata locuintelor va fi prevăzut cate un loc de parcare pentru fiecare lot, care se va realiza in perimetrul parcelei, fara a afecta domeniul public. Acesta poate fi amplasat la frontul stradal, in cadrul unei constructii usoare, de tip carport, sau inglobat in corpul locuintei, respectand retragerile specifice acestora (3,00 m de la frontul stradal).

#### Spatii verzi si plantate

Pentru functiunea dominantă a zonei – locuire – se vor amenaja spatii verzi inierbate in suprafata de minim 20,00 %.



- plantații de aliniament spre stradă: conifere – tuia, gazon
- plantații pe zone verzi: conifere, Forsitia, gazon

Se vor amenaja zone verzi de aliniament iar pe latura vestica vor fi prevazute zone verzi compacte amenajate sau pentru parc.

### **Împrejmuiri**

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

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

### **VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

Intocmit,  
arh.stag. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,  
arh. Dorin CRAINIC