

## **FOAIE DE CAPĂT**

Denumire proiect: **P.U.Z. - Zonă de locuințe Bodrogul Nou**  
Amplasament: **Sat Bodrogul Nou, com. Zădăreni, jud. Arad**  
Beneficiar: **TRIPON Marius**  
Proiectant: **B.G. "ABE Project" Î.I. Arad**  
Proiect nr.: **14/2009**  
Faza: **P.U.Z.**

Conținut volum: vol. II, **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

# BORDEROU – VOLUMUL II

## **PIESE SCRISE**

1. FOAIE DE CAPĂT
2. FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI
3. BORDEROU VOL. II
4. REGULAMENT AFERENT P.U.Z.

## I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM
2. BAZA LEGALĂ
3. DOMENIUL DE APLICARE

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

*4.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare*

*4.2 Valorificarea cadrului natural*

*4.3 Prevederi ale P.U.G.*

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

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

*7.1 Organizarea circulației*

*7.2 Modernizarea circulației*

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

*8.1 Alimentarea cu apă și canalizare*

*8.2 Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale*

*8.3 Rețele electrice și de telecomunicații*

*8.4 Rețele termice, alimentare cu gaze naturale*

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

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

## III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

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

## IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

*Locuirea (L)*

*Instalații și servicii (IS)*

*Unități de producție și depozitare (ID)*

*Căi de comunicație (C)*

*Spații plantate agrement sport (SP)*

*Destinație specială (DS)*

*Gospodărire comunală (GC)*

*Echipare edilitară (TE)*

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Întocmit,  
arh. Mircea BATCU

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U).**

Conform prevederilor din Ghid - metodologia, elaborarea și conținutul-cadru al P.U.Z., GM010-2000, prezenta documentație răspunde necesităților și presiunilor investiționale, prin enunțarea de soluții urbanistice și arhitecturale privind:

- zonificarea funcțională;
- stabilirea amplasamentelor cu condiții de A.C.;
- stabilirea priorităților;
- reducerea/desființarea disfuncționalităților;
- încadrarea în prevederile H.G. 1076/2004.

### **2. Baza legală a elaborării**

P.U.Z. este elaborat pe ridicarea topo actualizată (anexă la C.U. nr. 34/02.06.2009), conține studii geotehnice și avizele furnizorilor de utilități.

Respectă în totalitate conținutul-cadru, respectiv:

*Memoriul de prezentare*

- cap. 1 - Introducere;
- cap. 2 - Stadiul actual al dezvoltării;
- cap. 3 - Propuneri de dezvoltare urbanistică;
- cap. 4 - Concluzii, precum și toate piesele desenate necesare - situația existentă, reglementări urbanistice, zonificare, echipare edilitară, proprietatea asupra terenurilor, permițând demararea procedurii de transparență decizională, conform legii, și, ulterior, după trecerea termenelor legale, avizarea prin Hotărârea Consiliului Local Zădăreni.

Soluțiile de detaliu se stabilesc odată cu autorizația de construire, bilanțul teritorial este prezentat la cap. 3.5, incluzând P.O.T. max. 30%, C.U.T. max. 0,6, cote drum, rigole, trotuare, precum și regimul de înălțime, distanțele față de domeniul public și privat a locuințelor unifamiliale propuse, conform H.G. 525/1996.

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

Conform prevederilor legislației în vigoare, în special H.G. 525/1996 și Legea nr. 350/2001, republicată, prezenta documentație și regulamentul aferent stabilesc contextul general, dar și locul în care se poate demara și finaliza investiția din tema de proiectare.

## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

**Aspecte compoziționale și privind organizarea arhitectural-urbanistică a zonei studiate.**

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

#### **4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Din analiza datelor existente, a specificațiilor din tema de proiectare, C.U. și consultarea cu furnizorii de utilități, rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri în întreaga zonă studiată, incluzând prin aceasta:

- extinderea intravilanului pentru construire locuințe, conform P.U.G. aprobat;
- crearea de loturi medii pentru locuințe unifamiliale;
- relația corectă cu loturile din V și N comunei.

## **4.2. Valorificarea cadrului natural**

Prin poziție, relația cu cartierul, cadrul natural are un potențial mediu, dar real și atractiv numai pentru locuitorii cartierului.

Condițiile geologice și de fundare sunt prezentate în studiul de specialitate, zona seismică "D",  $k_s = 0,16$ ,  $T_C = 0,7$  sec.

Clădirile se proiectează conform încadrării climatice a Aradului, vânturile dominante sunt de N-V.

## **4.3. Precederi ale P.U.G.**

Acesta conține prevederi pentru zonă, ce la data întocmirii P.U.Z. era în intravilan; cele 2 trupuri izolate de la S de zonă – foste unități agricole – nu fac parte din zonă, iar DJ și CF nu era propus pentru dezvoltare (pasaje CF etc.).

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

Construcțiile pot fi:

- continue (cuplate), cu condiția ca frontul de stradă să nu depășească 100 m lungime;

- discontinue, cu condiția ca în toate punctele fiecărei fațade, distanța clădirilor să fie cel puțin egală cu:

- înălțimea fațafei celei mai înalte, respectând un minim de 4,0 m, dacă fațada mai puțin înaltă are goluri principale;

- înălțimea fațadei mai joase, respectând un minim de 3,0 m, dacă fațada mai joasă nu are goluri principale, iar fațada mai înaltă are goluri.

**a. Profilul funcțional admis:**

- construcții de locuințe;
- parcelări de terenuri cu destinație locuințe, lucrări edilitare, sport, agrement;
- construcții pentru staționări auto, drumuri, prestări servicii specifice amplasamentului;
- lucrări edilitare.

**b. Profilul funcțional admis cu condiționări:**

- instalații de mică amploare, cu condiția ca studiul de mediu să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

**c. Tipul interzis de ocupare și utilizare a terenului:**

- construcțiile pentru echiparea cu instalații tehnologice sau de producție;
- construcții, parcelări, altele decât cele prevăzute la art. 1;
- construcțiile în interiorul perimetrelor de protecție a stației de epurare, eventuale foraje pentru apă.

Protecția față de poluare și alte riscuri:

- pentru construirea clădirilor și a instalațiilor în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- la aliniamentul construcțiilor existente, în situația în care nu este indicat un alt aliniament la A.C., cu respectarea Codului civil;
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente, după caz, în funcție de avize;
- la aliniamentul indicat în documentul grafic.

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții este conform profilului, minim la fila clădirilor existente sau propuse în imediata vecinătate.

Distanța minimă de amplasare a oricărei construcții față de căile de circulație incluse în trama stradală majoră față de limitele de proprietate, unde este prevăzută implantarea construcțiilor la 3,0 m, de regulă.

NOTĂ. Extinderile, supraetajările, acoperirile cu șarpanta ale unor construcții existente, ce nu respectă retragerile definite la art. 5 pot fi autorizate numai cu următoarele condiții:

- să nu prejudicieze aspectul arhitectural și urbanistic al zonei înconjurătoare;
- să nu depășească retragerile de aliniament stabilite prin P.U.Z., până la limita P.U.G. modificată (extinsă).

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 8,00 m la cornișă, 10,50 m la coamă; se admit depășiri în cazuri impuse funcțional sau cu elemente de simbol.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim admis este de 30%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului C.U.T. = 0,6.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Organizarea circulației**

#### **Circulații, accese, staționări, parcaje.**

Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde, trama stradală propusă se va definitiva anterior deciziei.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă, se va asigura zona de protecție și accesibilitatea pe ambele laturi.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor, se vor respecta, în toate situațiile, prevederile N051/2001 privind persoanele cu handicap.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice (incinte, lot etc.).

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garaje au parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public.

Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor H.G. 252/1999 și a normativelor în vigoare, inclusiv noul Cod rutier.

### **7.2. Modernizarea circulației**

#### **Circulația rutieră.**

Terenul aferent zonei studiate se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi amenajate, perdele de protecție.

În funcție de zonă și destinație, se va stabili cota C.T.S., lucrările, în toate cazurile, vor cuprinde, în cazul construcțiilor:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat;
- umpluturi în zonele destinate locuințelor și dotărilor.

Trama stradală propusă se mulează pe cea existentă, rectangulară în 1,00 ha, fiind o preluare și continuare a acesteia.

Se propune o categorie de stradă (cat. III), asfaltată, iluminată, cu două sensuri, amplasată aproximativ pe la mijlocul parcelei, perpendiculară și cu acces din Dc 99B. Întoarcerea se va face prin intermediul unui mic sens giratoriu, amplasat în partea de est a zonei. Strada are o lățime de 6 m (trotuar + zonă verde). Sistemul rutier propus pentru noile străzi este cel de trafic mediu: balast (15 cm), piatră spartă (25 cm), binder criblură (4 cm), beton asfaltic (3 cm).

#### **Trotuare, platforme, parcaje.**

Toate străzile sunt flancate de trotuare de 1 m, realizate din dale sau îmbrăcăminte asfaltică.

La accesele carosabile sau trecerile de pietoni ele vor coborî până la cota drumului, conform N051/2001.

#### **Transportul în comun.**

La aproximativ 0,1 km N este linie de cale ferată, cu orientare E-V. S-a identificat pe teren o bornă kilometrică (km 11+5), care a fost evidențiată și în partea desenată (planșele cu reglementări).

Pe Dj 672 este transport cu autobuze, în funcție de necesitate se poate înființa o stație și în capătul S al zonei.

#### **Circulația pietonală, piste cicliști.**

Conform celor precizate, toate străzile sunt flancate de trotuare, nu se propun piste separate pentru cicliști, traficul spre loturi se poate derula fără probleme pe căile rutiere propuse.

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **Echiparea cu rețele tehnico-edilitare**

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pentru zonă.

Nivelul și caracteristicile acestora sunt tratate în memoriul general. Cerințele sunt:

#### **8.1. Alimentarea cu apă și canalizare**

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor care, prin specificul lor, o pretind. Se va asigura apă de incendiu - stradal și interior; hidranții exteriori vor fi supraterani.

Rezerva de apă P.S.I. și pompele vor avea alimentare, conform normelor.

#### **8.2. Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale**

Ape uzate – Branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate, în zonă, este obligatorie la rețeaua orășenească sau la o stație de epurare proprie, omologată conform normelor U.E. Se vor respecta normativele pentru protecția mediului; în funcție de context, conform aviz, se va asigura pomparea (sau golirea la viituri).

Apele pluviale – Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale către un emisar natural sau colectarea și pomparea la rețeaua publică.

#### **8.3. Rețele electrice și de telecomunicații**

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

Pentru a putea utiliza în totalitate terenul disponibil, pe zonă se propune trecerea LEA 0,4KV existentă la marginea vestică la LES în toată zona cu propuneri.

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivelor prezentate în documentația P.U.Z. soluția de alimentare se stabilește pe baza avizului de soluție tehnică emis de S.C. ENEL Distribuție Banat - C.E. Arad. acest aviz se va obține după aprobarea P.U.Z. Pentru această fază se va obține avizul de principiu.

În principiu, o schemă de alimentare cu energie electrică a obiectivelor proiectate ar putea consta în realizarea următoarelor instalații:

- rețele de distribuție energie electrică 0,4 kV, din care vor fi alimentate atât toate construcțiile proiectate, cât și iluminatul public stradal;
- bransamente electrice 0,4 kV pentru fiecare construcție, cu măsurarea individuală a consumului de energie electrică prin bloc de măsură și protecție monofazat și trifazat.

*Se va asigura racordul distinct pentru fiecare casă + iluminat stradal corespunzător normelor pentru 0,4 kV. Această soluție este comună pentru cele 1,00 ha, pentru a reduce la zero interdicțiile de construire.*

- Instalațiile trebuie să permită racordul subteran sau suprateran la rețelele stradale.
- Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

#### **8.4. Rețele termice, alimentare cu gaze naturale**

##### **Termoficare**

Nu se propune utilizarea energie termice produsă centralizat – termoficarea cartierului – atât din lipsa sursei, cât și pentru evitarea dependenței de un furnizor incert. Clădirile din zonă se propun a fi încălzite + ACM + gătit prin centrale proprii pe gaz; după caz, GPL sau surse neconvenționale.

*În situații deosebite se pot prevedea și instalații de aer condiționat și climatizare; pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panouri solare sau energia eoliană.*

- Toate rețelele termice vor fi rezolvate subteran, pe distanțe mici.
- Centralele vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi rezolvate cu respectarea normelor P.S.I. Se recomandă centrale proprii pentru fiecare utilizator, în cota de asigurare în caz de precipitații abundente, conform studiului geotehnic.

- Se optează pentru centrale proprii pe gaz la fiecare imobil, ce asigură încălzirea A.C.M., gătitul.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform propunerilor urbanistice din memoriul general, toate zonele, subzonele, incintele și clădirile vor avea asigurate toate utilitățile necesare unei funcționări corespunzătoare: apa, apa de incendiu, canalizare menajeră, canalizare pluvială, electricitate, gaz și telefonie. Încălzirea, apa caldă menajeră și prepararea hranei se vor asigura prin centrale termice proprii, respectiv mașini de gătit pe gaze naturale, zona neavând posibilitate de racord la sistemul centralizat de termoficare al orașului. Aceste cantități de gaze naturale vor fi stabilite în mod exact de către operatorii autorizați, de specialitate, după ce aceste obiective vor fi realizate fizic.

Prin utilizarea gazelor naturale se reduce numărul de focuri și se elimină depozitele de combustibil solid sau lichid care ar trebui să se realizeze la fiecare consumator preconizat.

*Utilizarea gazelor naturale în scopurile prezentate mai sus este avantajoasă și din punct de vedere economic față de alte forme de energie (combustibil lichid sau solid), dar și în ceea ce privește randamentul mai ridicat al instalațiilor și eliminarea poluării mediului ambiant.*

- Rețelele de alimentare cu gaze naturale și racordul la acestea se va realiza subteran.
- Firidele de branșare vor fi amplasate în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor și împrejuririlor. SRMG se va amplasa și dimensiona conform distanțelor precizate de normative.

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

### **Condiții de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor**

Terenurile sunt construibile dacă prezintă caracteristici ca:

- suprafața minimă – locuințe 250 mp;
- lățimea minimă – locuințe 10,00 m.

Pentru a fi construit, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

Distanța minimă de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei separatoare laterală este egală cu jumătate din înălțimea construcției, cu excepția loturilor pentru locuințe individuale, în funcție de orientare.

Distanța minimă de la construcție până la limita separatoare posterioară este egală cu jumătate din înălțimea construcției, cu excepția loturilor pentru locuințe individuale.

Amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.

Fronturile stradale vor fi menținute în ordin discontinuu, în funcție de context, cu tipologie volumetrică.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri** **Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban.**

### **Spații publice și spații plantate.**

- amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se va realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991, republicată;

- arborii existenți vor fi păstrați la maxim. Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente;

- orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore fiecare la 30 mp de teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde, după caz, ~ 30% din suprafața totală a terenului;

- se vor amenaja plantații de protecție, în special de-a lungul căilor publice, aceste fiind dimensionate în funcție de vântul dominant, de vecinătăți, de caracterul zonei înconjurătoare, îndeosebi.

### **Aspectul exterior al clădirilor**

- autorizația de construire poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și interesului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane;

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

- sunt interzise imitațiile stilistice;

- materialele pentru finisaj vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie;

- materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;

- împrejuririle vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor și esențelor vegetale, cât și prin calitatea execuției;



- mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează;
- volumul și poziția acestora nu va stânjeni traficul auto sau pietonal.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

#### 11. Unități și subunități funcționale

Conform celor precizate anterior, zona studiată are 2,40 ha, iar incinta cu propuneri 1,00 ha. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare și cuprinde:

- zona incintei cu propuneri, 1,00 ha, delimitată:
  - la N, de calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam, respectiv com. Zădăreni;
  - la E, de teren agricol intravilan;
  - la S, de teren agricol intravilan;
  - la V, de drum asfaltat comunal;
  - la SV, de zonă de locuințe existente.

Principalele funcțiuni ale zonei sunt:

- N – calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam;
- E – teren agricol;
- V – Dc 99B + case;
- S – teren agricol.

Zona studiată are exclusiv funcția de locuire, iar pe ea se propun loturi, mergând de la V spre E, lot mediu 500 mp.

Pe partea nordică a drumului de incintă se propun 8 loturi de locuințe și o zonă verde de protecție paralelă cu calea ferată.

În partea centrală a perimetrului se propune 1 stradă cu 2 sensuri, cu întoarcere la capăt și cu spațiu verde aferent.

În partea sudică a incintei se propun 5 loturi de locuințe.

În total, se propun 13 loturi de locuințe + 2 spații verzi + 1 stradă.

Pentru fiecare lot se propune o clădire S+P+1 sau D+P+M, H cornișă max. 8 m, coamă max. 10,50 m, având P.O.T. max. 40%, C.U.T. = 1,2. În fiecare lot se asigură acces carosabil către parcare – garajul din incintă; accesul va avea minim 3,00 m. Clădirile se propun pe latura opusă intrării în incintă, la minimum recomandabil 2,00 m de limita de proprietate și retrase cu maxim 10,00 m de la stradă. Se asigură locuri de parcare în incintă sau garaje la demisol/subsol; soluția finală se va stabili la D.T.A.C atât pentru loturile medii + cele unificate.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulat; în fiecare lot se va asigura, după caz, ~ 40% spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări etc. pentru comercializare și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă (reparații auto, alimentație publică etc.).

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, farmacie, birou avocat, notar, grădinițe 1 grupă etc.). Împrejmuirile vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă se poate construi opțional un loc de servit masa acoperit, dar neînchis și o anexă pentru utilaje de grădinărit (maxim 20 mp).

La loturile neregulare unicate se admit soluții de mobilare unicate ca siluetă și retragere.

Pe ansamblul zonei (1,00 ha), se propun următorii indici maximali:

	Existent	Propus
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

În funcție de natura și tipul investiției, investitorul și beneficiarul vor acționa în strictă concordanță cu prevederile normelor generale și specifice de protecția muncii, a cerințelor P.S.I. privind proiectarea și utilizarea construcțiilor. Prin caracterul său, zona nu cuprinde activități cu risc în acest domeniu.

La toate clădirile se asigură accesul mașinilor de intervenție pe 2 laturi. Pe toate străzile se prevăd hidranți supraterani conform I9/1999; după caz, se asigură și hidranți interiori, respectiv rezerva de incendiu. Toate clădirile vor respecta prevederile P118/1990 privind P.S.I.

**BILANȚ TERITORIAL  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ  
ZONA STUDIATĂ - 24.032,30 mp**

Nr. crt.	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Teren arabil intravilan	19.673,14	81,88	9.673,45	40,34
2	Construcții	937,01	3,89	2.231	9,28
3	Curți cu construcții propuse	0,00	0,00	5.923,70	24,65
4	Circulații pietonale	0,00	0,00	267,10	1,11
5	Circulații carosabile	585,03	2,43	1.407,60	5,86
6	Spații verzi de protecție	0,00	0,00	263,22	1,01
7	Spații verzi neamenajate	0,00	0,00	1.428,54	5,94
8	Zona CF	2.837,12	11,80	2.837,12	11,81
	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24.032,20</b>	<b>100,00</b>	<b>24.032,20</b>	<b>100%</b>

	Existent	Propus
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

**BILANȚ TERITORIAL  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ  
INCINTĂ PROPUNERI - 9.999,69 mp**

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil intravilan	9.999,69	100,00	0,00	0,00
2.	Construcții	0,00	0,00	1.294,56	12,94
3.	Curți cu construcții propuse	0,00	0,00	5.923,70	59,27
4.	Circulații pietonale	0,00	0,00	267,10	2,67
5.	Circulații carosabile	0,00	0,00	822,57	8,22
6.	Spații verzi de protecție	0,00	0,00	263,22	2,63
7.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	1428,54	14,27
	<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>9.999,69</b>	<b>100,00</b>	<b>9.999,69</b>	<b>100,00</b>

	Existent	Propus
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

\* Toate parcajele sunt în incinte (3 × 5 m fiecare)

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

##### **Locuirea (L)**

<b>Subzone - locuințe individuale: S+P+1 sau D+P+M</b>	<b>Li</b>
<b>- locuințe semicolective: P+1M, D+P+2M</b>	<b>Lc</b>

##### **Instituții și servicii (LS)**

Subzone:

- construcții administrative, bancare	ISb
- construcții comerciale	ISc
- construcții de cult	IScu
- construcții de învățământ	ISi
- construcții de cultură	IScl
- construcții de sănătate	ISs
- construcții asistență socială	ISas
- alte categorii de instituții publice sau servicii	ISp

##### **Unități de producție și depozitare (ID)**

Subzone:

- industrie nepoluantă	IDn
- depozitare	IDd
- servicii, prestări etc.	ISs

##### **Căi de comunicație (C)**

Subzone:

- căi de comunicație rutiere DN, DJ	Crn
- căi de comunicație drum cat. II, III	Crd
- căi de comunicație feroviare	Cf
- transport public - autobuze	Cta
- transport public - tramvaie	Ctt
- cicliști	Cc

##### **Spații plantate, agrement, sport**

Subzone:

- sport	SPr
- parcuri	SPp
- perdele de protecție	SPpp
- agrement	SPa

##### **Destinație specială (DS)**

##### **Gospodărire comunală (GC)**

##### **Echipare edilitară (TE)**

Tipuri: apă, canal menajer, canal pluvial, electric, gaze, telefonie.

## UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Funcțiunea principală în zonă (Z2) este locuința familială, funcțiune căreia i s-au asociat unele funcțiuni impuse de specificul zonei de locuit, precum și unele funcțiuni deficitare în cartierele limitrofe, datorită lipsei de spațiu în zona studiată, respectiv existentă acestora la N în comună.

Funcțiunea zonei fiind locuința, ne vom referi în continuare la caracteristicile principale pentru această funcțiune, respectiv funcțiunilor complementare aferente ei, caracteristicile principale corespunzătoare funcțiunilor de interes orășenesc sau specifice arterei de penetrație în oraș, precum și celor de cartier, vor fi schematic amintite în cadrul fiecărui sector, urmând ca acestea să fie detaliate în documentațiile de autorizație de construire.

Funcțiunii principale i se pot asocia funcțiuni complementare, permise prin regulament, care stabilește:

- suprafața standard pentru locuințe prin procentul minim din aria utilă a clădirilor care este destinația locuințelor: 50%;
- procentul maxim din aria utilă a clădirilor care este destinația funcțiunilor complementare 50%.

De la data aprobării regulamentului, aceste procente trebuie respectate în toate etapele realizării clădirilor noi, în sensul nedepășirii procentului maxim admis funcțiunilor complementare.

Calculul Ad, Ac, Au se face conform normativelor, cu respectarea legilor în vigoare. În calculul ariei de locuire intră numai camerele de locuit, adică acele încăperi (separate) care au simultan următoarele caracteristici:

- lumină directă;
- suprafața pardoselii minimum 9,00 mp;
- înălțime liberă de minimum 2,5 m pe minimum 2/3 din suprafața pardoselii;
- nivelul pardoselii în întregime deasupra nivelului terenului.

### BILANȚ TERITORIAL ZONĂ

#### Date de recunoaștere:

Suprafața totală: 1,00 ha, din care:  
1,00 ha subzona Z2

#### Delimitare:

- la N, de calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam, respectiv comuna Zădăreni;
- la E, de teren agricol intravilan;
- la S, de teren agricol intravilan;
- la V, de drum asfaltat comunal;

**Zona cuprinde o subzonă în totalitate cu locuințe unifamiliale, Z2.**

**BILANȚ TERITORIAL  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ  
INCINTĂ PROPUNERI - 9.999,69 mp**

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Teren arabil intravilan	9.999,69	100,00	0,00	0,00
2.	Construcții	0,00	0,00	1.294,56	12,94
3.	Curți cu construcții propuse	0,00	0,00	5.923,70	59,27
4.	Circulații pietonale	0,00	0,00	267,10	2,67
5.	Circulații carosabile	0,00	0,00	822,57	8,22
6.	Spații verzi de protecție	0,00	0,00	263,22	2,63
7.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	1428,54	14,27
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>		<b>9.999,69</b>	<b>100,00</b>	<b>9.999,69</b>	<b>100,00</b>

	Existent	Propus
P.O.T.	0%	40%
C.U.T.	0,00	1,2

\* Toate parcajele sunt în incinte (3 × 5 m fiecare)

Statutul juridic al terenurilor

- domeniul public al primăriei;
- terenurile aferente circulației auto, alei, trotuare, parcaje, spații verzi stradale;
- domeniul privat;
- terenurile destinate edificării.

Propuneri

- profil dominant locuire și servicii, depozitare cu funcțiuni anexe;
- rezolvări arhitecturale unitare, moderne, ce să creeze ansambluri de clădiri reprezentative.

Restricții

- schimbarea funcțiilor propuse;
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile;
- respectarea zonei de protecție aferentă LEA și, după caz, a altor restricții.

**SUBZONA Z2**

Date de recunoaștere:

Suprafața totală: 1,00 ha, din care:

Propuneri 1,00 ha, subzona Z2

Delimitare:

- la N, de calea ferată CF 219 Aradul Nou - Periam, respectiv comuna Zădăreni;
- la E, de teren agricol intravilan;
- la S, de teren agricol intravilan;
- la V, de drum asfaltat comunal Dc 99B.

Tipul de proprietate asupra terenului:

- domeniul privat, terenul pentru funcțiunea dominantă;
- domeniul public al primăriei - terenul pentru circulații auto și pietonale, parcaje, spații verzi.

Regimul de aliniere:

- retras max. 10 m.

Regimul de înălțime:

S+P+1 sau D+1+M; înălțime cornișă maxim 8,00 m; coamă 10,50 m.

Accese la parcelă:

- de pe strada adiacentă existentă, pietonal și carosabil.

Forma clădirilor poate fi dreptunghiulară, monobloc sau articulat; în fiecare lot se va asigura, după caz, și opțiunea proprietarului, spații verzi amenajate; NU SE PERMITE creșterea de animale, păsări etc. pentru comercializare și nici desfășurarea de activități productive, poluante în clădiri sau incintă.

Se pot autoriza activități de birou (cabinet medical, birou avocat, notar), farmacie, gradiniță 1 grupă, precum și activități de prestări de mici servicii (frizerii, reparații nepoluante etc.).

Împrejmuirile vor fi transparente la stradă, semiopace sau opace către vecini, pe exterior va avea minim 2,10 m, în incintă se poate construi opțional un loc de servit masa acoperit, dar neînchis și o anexă pentru utilaje de grădinărit (maxim 20 mp).

Materiale de construcții:

- structura de rezistență: la alegerea proiectantului; în concordanță cu solicitările specifice sau funcțiuni + amplasament;
- finisaje conform opțiunii beneficiarului și proiectantului la calitatea necesară asigurării unei generalități distincte pentru fiecare clădire sau grup de clădiri.

Recomandări:

- respectarea funcțiilor propuse;
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile;
- respectarea zonei de protecție aferentă CF și, după caz, a altor restricții.
- asigurarea cu toate utilitățile funcționale.

Restricții:

- schimbarea funcțiunii propuse;
- interzicerea amplasării de construcții provizorii;
- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul apa, solul.

Plantații:

Aliniament 1 - 2 rânduri arbuști și arbori spre stradă.

Incintă cu arbori ornamentali, pomi.

Gard viu, gazon.

Alte aspecte: Se va respecta zona de protecție aferentă CF, traversarea DC99B. Este obligatorie asigurarea accesului la fiecare lot edificabil propus.

Se va alinia-coordona cu tipologia și gama de finisaje a clădirii existente la N - comuna.

Întocmit,  
**arh. Mircea BATCU**