

PLAN URBANISTIC ZONAL: “ZONA DE LOCUIT” ARCUS – DJ 121B

Număr proiect : **318 / 2018**

Beneficiari : **Kelemen Eszter, Mathis Agnes, Kisgyorgy Lajos-
Gabor,
Molnar Botond-Levente**

Amplasament : **Comuna ARCUS, jud. COVASNA;**

Proiectant general : **„ELENA BEREZK” BIROU IND. DE ARHITECTURĂ
OAR BV-CV-HR, TNA nr. 2135**

Faza : **P.U.Z.**

LISTA DE SEMNATURI:

arh.c. Elena Bereczk

CUPRINS

I. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt; Lista semnături; Cuprins
- Certificat de Urbanism
- Extrase CF,
- Avize si studii conform Certificat de Urbanism
- Memoriu de prezentare PUZ
- Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

II. PIESE DESENATE

- Încadrarea în teritoriul A-01
- Analiza situației existente A-o2
- Reglementări: zonificarea teritoriului; cai de comunicație A-03
- Regimul juridic al terenurilor A-04
- Echiparea tehnico-edilitară AC-E-01

MEMORIU DE PREZENTARE

Plan Urbanistic Zonal

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL „ZONA DE LOCUIT” ARCUS-DJ 121B
- Amplasament: Extravilan Arcus, drum betonat DJ 121 B, jud. COVASNA
- Beneficiari: Kelemen Eszter, Mathis Agnes, Kisgyorgy Lajos-Gabor, Molnar Botond
- Proiectant general: BIROU IND.DE ARHITECTURA „ELENA BERECZK” OAR Bv-Cv-Hr, TNA nr. 2135
- Data elaborării: iulie 2018

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul studiat, în suprafață de cca. 1,65 ha (7544 mp+7700 mp+1300 mp), se află în extravilanul localității Arcus, în partea de NE, zona agricolă, pe partea dreapta a drumului betonat DJ 121B, spre Valea Crisului.

Documentația înaintată spre avizare, propune rezolvarea problemelor funcționale și tehnice a unei suprafețe de teren care va căpăta prin amenajare, destinația de zonă de locuit, ca atare prin acest studiu se propune introducerea în intravilanul localității Arcus a suprafeței de 16544mp.

Conform temei de proiectare, întocmită împreună cu beneficiarii, s-a elaborat documentația tehnică, care stabilește reglementările specifice zonei de locuit cu funcțiuni complementare.

Din punct de vedere juridic, actualmente, zona studiată se compune din parcele de teren agricol proprietate privată persoane fizice.

Acest teren privit ca o singură zonă se parcelă cu loturi de cca. 500 mp, pentru case de locuit.

Această acțiune propune și rezolvarea următoarelor obiective :

- asigurarea utilităților tehnico-edilitare necesare funcționării zonei.
- amenajarea circulației carosabile în zona studiată și racordul acesteia la rețeaua carosabilă.

Documentația pentru plan urbanistic zonal (P.U.Z.) respectă: Legea nr. 350/2001 (modificată), H.G. nr. 525/1996 (modificată), Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și actualizările ulterioare

Obiectul lucrării îl constituie analiza situației existente în zonă și reglementările propuse pentru introducerea în intravilan a terenului ca zonă de locuit, astfel încât să poată fi rezolvate atât problemele de construire, cât și cele legate de circulații și utilități.

Odată avizat și aprobat, P.U.Z.-ul va putea constitui baza lansării etapelor următoare de elaborarea a documentațiilor.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

- Planul de amenajare a teritoriului județului Covasna.
- Planul Urbanistic General al localității ARCUS, aprobat
- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000)
- Baza topografică a lucrării a fost executată de topograf autorizat Nagy Istvan
- Consultarea populației prin anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei Arcus și anunțuri în presa scrisă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI - ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE (A-01)

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Arcus în partea de NE.

Accesul carosabil se realizează din DJ 121B și din drumul de exploatare De din partea de nord a zonei studiate

2.2 ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (A-02)

2.2.1. Aspecte generale

Suprafața totală a terenului rezultată din măsurători și extrase C.F. este 16544 mp. Acest teren este integral proprietate privată, aparținând persoanelor fizice.

Forma terenului este poligon neregulat și este liber de construcții.

Conform extrase CF zona are destinația de teren agricol în extravilan, are următoarele vecinătăți :

- latura de est : proprietate Kisgyorgy Laszlo, nr. cad 26904, teren agricol în extravilan
- latura de nord : drum de exploatare agricolă
- latura de sud : drum betonat DJ 121 B, nr. cad. 27736
- latura de vest : proprietate Ordog Ferenc, teren agricol în extravilan

Extrase:

- C.F. nr. 27584, cad. 27584; S= 7544 mp; proprietar Kelemen Eszter
- C.F. nr. 27737, cad. 27737; S=7700 mp; proprietari : Mathis Agnes și Kisgyorgy Lajos-Gabor
- C.F. nr. 26907, cad. 26907; S= 1300 mp; proprietar Molnar Botond-Levente

2.2.2. Analiza geotehnică, (conform Studiu geotehnic anexat)

- zona seismică cu $a_g = 0,2 g$, perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$
- adâncimea de îngheț a solului este de $-1,1 \text{ m}$
- natura terenului de fundare $P_c = 2,5 \text{ daN/cm}^2$
- apa subterană se găsește la adâncimi mari, peste $-3,0 \text{ m}$.

2.2.3. Căile de comunicație

Legătura zonei studiate cu centrul comunei și vecinătățile se face prin DJ.121B și un drum de câmp De în partea de nord a zonei studiate

2.2.4. Analiza fondului construit existent

Folosința actuală a terenului este teren agricol în extravilan.

• Bilant teritorial existent

ZONE FUNCȚIONALE:	ha	%
Total teren arabil extravilan cf. extrase CF	1.65	100.00
Suprafața studiată	1.65	100.00

POT exist.=0%

CUT exist.=0,0

2.2.5. Echiparea edilitară

- **Alimentarea cu apă.** În localitatea Arcus există rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat
- **Canalizare.** Comuna Arcus dispune de canalizare menajeră în sistem centralizat.
- **Alimentare cu energie electrică.** Există linia electrică în zona.
- **Alimentarea cu gaz metan.** Nu există rețeaua de gaz metan în zona.
- **Telecomunicații.** Există posibilitatea racordării obiectivului la rețeaua de telecomunicații (telefonie, internet, tv) a localității.

2.2.6. Disfuncționalități

Analizând situația existentă se observă următoarele disfuncționalități care trebuie remediate:

- aspectul arhitectural-urbanistic este relativ monoton datorat potențialului de dezvoltare scăzut
- echiparea tehnico-edilitară este insuficientă față de necesitățile din prezent și viitor
- rețeaua de drumuri este slab dezvoltată.

2.2.7. Starea factorilor de mediu

- Calitatea aerului - nu este poluată a aerului în această zonă - se încadrează în limitele legii;
- Calitatea apei - sursa de apă potabilă este protejată conform prevederilor legale, având în vedere că alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, se va face de la rețeaua centralizată a localității.
- Calitatea solului - nu există pericol de alunecare și prăbușire a solului.

La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice.

2.2.8. Necesități și opțiuni ale populației

Cererile pentru construirea de case de locuit sunt foarte mari în această parte a localității.

Prin urmare se solicită introducerea în intravilan a suprafeței de teren ca zonă de locuit cu funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Tema de proiectare, prevede pentru zona studiată, cerințe pentru case de locuit P+M cu sau fără subsol.

Pentru realizarea obiectivului propus sunt de rezolvat următoarele probleme:

- Realizarea, avizarea și aprobarea zonei propuse ca zonă de locuit cu funcțiuni complementare;
- îmbunătățirea circulației carosabile (modernizarea celei existente precum și extindere)
- realizarea rețelelor edilitare;

3.2 PREVEDERI din P.U.G.

Zona analizată în prezentul studiu nu a fost tratată în Planul Urbanistic General (P.U.G.) al comunei Arcus.

Această oportunitate, apărută în momentul acesta, ca urmare a cerințelor mari pentru case de locuit, a determinat necesitatea analizării acestei documentații de urbanism.

Prin propunerile P.U.Z.-ului de față, se urmărește îmbunătățirea prevederilor P.U.G.-lui existent, propuneri ce vor fi preluate în P.U.G.-ul următor.

3.3 DESCRIEREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICĂ

La conturarea soluției propuse s-a ținut seama de:

Stabilirea amplasamentelor și amenajărilor astfel încât să răspundă optim, funcțiunii deservite.

a. S-a organizat o singură zonă funcțională: **zona de locuit cu funcțiuni complementare**. Aceasta zonă va cuprinde loturi cu locuințe, anexe gospodărești (bucătărie vară, magazie lemne, depozit unelte, atelier, chiosc, etc.) precum și o rețea strădală care să facă legătura cu drumul principal din zona DJ 121B.

Regim de înălțime prevăzut va fi P+M cu sau fără subsol

S-au propus două fronturi de case și un drum secundar care să facă legătura cu DJ 121B. Fiecare lot are accesul asigurat din drumul propus, cu excepția lotului din nord care se află la o distanță mai mică de 30 m de drumul propus, accesul fiindu-i asigurat din drumul existent

b. **Completarea echipamentelor tehnico-edilitare** în conformitate cu necesitățile funcționale ale zonei propuse.

Alimentarea cu apă se va asigura din rețeaua publică a localității Arcus.

Canalizarea menajera se va face racordare la sistemul centralizat al localitatii.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza de la rețeaua LEA existenta in zona,

Toate aceste echipamente edilitare vor fi protejate si amplasate la distante corespunzătoare în conformitate cu legile sanitare în vigoare

c. Organizarea circulației carosabile si pietonale, astfel încât acestea să deservească în mod optim zonele realizate, având trasee fluente ce respecta topografia amplasamentului. Legătura cu DJ 121B se va face printr-un drum secundar propus. Drumul propus are doua benzi carosabile, trotuare si rigole, astfel se va asigura accesul independent la fiecare parcelă. Dealungul drumului judetean (despartita de spatiu verde) este asigurata circulatia pietonala pe trotuar.

d. Realizarea de spatii verzi cu roluri diferite în functie de zonele deservite: plantatii de protectie si aliniament la frontul stradal si plantatii ornamentale în incinte.

e. Locuri de parcare, vor fi asigurate in interiorul incintelor

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulatia carosabilă si pietonală propusa este asigurată prin drumuri cu dublu sens (doua artere carosabile) prevăzute cu trotuare dalate peste rigole de scurgere pluvială, astfel dimensionate incat sa fie amplasate si echipamentele edilitare.

Nu va fi permis accesul din drumul principal DJ 121B. Se va respecta configuratia drumului judetean (nu se fac interventii de proiectare in aceasta faza).

Se prevede modernizarea drumului de exploatare existent in partea de nord (De).

Se propune o artera stradala astfel sa se asigure accesul carosabil independent la fiecare lot de casa.

Accesul carosabil: va tine seama de prevederile pct.4.12 din Anexa nr.4 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.nr.525/1996, republicata si va respecta obligatoriu prevederile art.25 din acelasi Regulament

Parcajele se vor asigura in conformitate cu prevederile Anexei nr.5 din Regulamentul General de Urbanism

Alcătuirea profilului transversal și structura acestuia corespund prevederilor STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor) STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi)

Sistemizarea verticală

Apele pluviale, vor fi conduse printr-un sistem de rigole sau șanțuri dalate, subtraversări la intersecții cu alte drumuri și podețe de acces.

La realizarea constructiilor se va urmări ca miscările de terasamente să fie reduse la minim si ca umpluturile de pământ să fie compensate de săpături.

3.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ: REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI (A-03)

Zona studiată în suprafața de 16544mp, cuprinde o singura zonă funcțională cu doua fronturi de case despartite de un drum de acces propus: zona de locuit cu functiuni complementare „ZI”, ca functiuni complementare sunt cele ce tin de domeniul locuirii (anexe, plantatii, circulatii)

• **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR, REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Se stabileste limita edificabilului definita de :

-retragere fata de aliniamentul la drum propus: min 5,0m

-retragere fata de limita proprietatii vecine: 2.0m, in cazul cand sunt calcane la cladiri, iar in continuare se va respecta Codul Civil din punctul de vedere al insoririi.

-retrageri fata de DJ : 20m intre axul drumului si zona edificabila si 12m intre ax DJ si limita de proprietate (gard)

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI

Organizarea loturilor a fost determinata de:

- respectarea distantelor fata de vecinatati, a conditiilor de insorire a obiectivelor propuse
- respectarea procentului de ocupare al terenului: max 30%
- pastrarea unui raport echilibrat intre spatiul construit, zonele verzi, accese si platforme, folosirea judicioasa a terenului.
- se recomanda ca elementele compositionale ale volumetriei si fatadelor sa fie conforme cu caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate; sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii
- se interzice dispunerea reclamelor pe fatadele cladirilor

• REGIM DE ALINIERE SI INALTIME

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Aliniere si retrageri fata de limitele parcelei: se vor amplasa constructii a caror inaltime sa nu depaseasca distanta masurata orizontal intre aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanta nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum si prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire (se recomanda amplasarea decalata a cladirilor)

Retragerile laterale si posterioare : se interzice amplasarea constructiilor care au ferestre si balcoane spre limita de proprietate vecina, avand amplasament sub 2 m fata de aceasta; totodata se va respecta prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

Inaltime maxima: constructiile vor avea regimul de inaltime P+M cu sau fara subsol, nefiind autorizate cele a caror inaltime la streasina depaseste cu doua nivele diferenta intre inaltimea maxima si cea medie existenta in zona.

H maxim la cornisa de +10 m de la cota +/-0.00

H maxim la coama de +14 m de la cota +/-0.00

• INDICATORI URBANISTICI

PROCENT DE OCUPARE AL TERENULUI POT va fi 30%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI CUT va fi 0.6

BILANȚUL TERITORIAL

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafată (mp)	Procent (%)	Suprafată (mp)	Procent (%)
Teren arabil cf. extrase CF	16544	100	-	-
Zonă de locuit propusa	-	-	11400	69
Zona circulatie carosabila si pietonala propusa	-	-	2300	14
Zona verde (spatii verzi plantate)	-	-	2844	17
TOTAL SUPRAFATĂ STUDIATA SI REGLEMENTATĂ	16544	100	16544	100

Ca funcțiuni complementare pot fi : cladiri complementare locuirii (anexe gospodaresti), zone verzi, circulatii carosabile si pietonale

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE (AC-E-01)

- **Alimentarea cu apă**

Se va face de la rețeaua centralizată de apă a localității Arcus. Se va avea în vedere dimensionarea, realizarea și echiparea corespunzătoare pentru asigurarea intervenției de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori

- **Canalizarea**

1 CANALIZAREA MENAJERĂ:

Se propune canalizarea menajeră în sistemul centralizat al localității.

2 CANALIZAREA PLUVIALĂ: Apele meteorice sunt absorbite de terenurile agricole învecinate, iar excedentul va fi colectat prin drenaje, de șanțurile de gardă ale drumurilor și se vor scurge gravitațional spre punctele de minim, iar când va fi posibil se va racorda la canalizarea pluvială a localității.

- **Alimentarea cu căldură**

Se va realiza local de la centrale termice proprii ce va funcționa cu energii alternative

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va realiza de la rețeaua „ELECTRICA” din zona.

- **Telecomunicații**

Telecomunicațiile vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente și propuse în zona (telefon, internet, TV), în funcție de numărul de solicitări.

- **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Fiecare lot pentru locuit, trebuie să fie prevăzut cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere. Deșeurile menajere separate pe categorii de deșuri: menajere, hârtie, plastic; se vor colecta în puștele speciale, acoperite, așezate pe platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi amenajate.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

În vederea protecției mediului se va acționa după următoarele criterii:

- diminuarea până la eliminare a surselor poluante (emisii, deversări etc.)
- prevenirea producerii riscurilor naturale;
- depozitarea controlată a deșeurilor;
- organizarea sistemelor de spații verzi;
- refacere peisagistică și reabilitare urbană;

Se va ține seama de Normativul NTPA-002/2005 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare

Se propune crearea unei fâșii plantate care servește ca perdea de protecție vizuală între zonele de locuit și DJ.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ, TIPUL DE PROPRIETATE A TERENULUI ȘI CIRCULAȚIA ACESTUIA (A-04)

Terenul este proprietate particulară exclusiv artera de drumuri care va trece în proprietate publică, prin dezmembrarea terenurilor, la etapa următoare de proiectare.

Se propun obiective de utilitate publică: drumul secundar propus (lățime conforma secțiune transversală) și rețeaua edilitară (AC+E).

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prezentul P.U.Z. vine în sprijinul prevederilor P.U.G. al localitatii Arcus.

Reglementările din zona studiată s-au făcut în conformitate cu avizul prealabil de oportunitate.

- **Se va respecta delimitarea zonei studiate pentru introducerea în intravilan a suprafeții de teren de 16544 mp ca zona de locuit. S-au amenajat loturi pentru locuințe, anexe, zona verde, circulații.**

- **POT max. = 30%; CUT max. = 0.6**

- **regim de înălțime: P+M cu sau fără subsol, H maxim la cornișă de +10 m de la cota +/-0.00 ; H maxim la coama de +14 m de la cota +/-0.00**

- **aliniera construcțiilor:**

-retragere față de aliniamentul la drum propus: min 5,0m

-retragere față de limita proprietății vecine: 2.0m, în cazul când sunt calcane la clădiri, iar în continuare se va respecta Codul Civil din punctul de vedere al însoririi.

- **străzile secundare vor avea carosabil cu dublu sens, trotuare și rigole. Parcarea pentru riverani se va face în incinta loturilor.**

- **se va respecta zona de protecție a DJ 121B, (20m între ax DJ și zona edificabilă), iar distanța între ax și gard va fi de 12m, (va cuprinde zone verzi, trotuar)**

- **la alimentare cu apă din rețeaua centralizată a comunei, se va avea în vedere dimensionarea, realizarea și echiparea corespunzătoare și pentru asigurarea intervenției de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori**

- **se va face dezmembrarea terenului astfel încât rețeaua de drumuri propusă să treacă în domeniu public.**

În conformitate cu toate avizele solicitate de organismele în drept și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea Comunei Arcus, terenul va avea funcțiunea de: ZONĂ DE LOCUIT.

În planșa „Reglementări: zonificarea teritoriului și căi de circulație, sunt marcate aliniamentele zonelor edificabile.

Considerăm, că unele capitole din prezentul Plan Urbanistic Zonal, ca cele referitoare la echiparea tehnico-edilitară și proiectare a drumurilor, sunt necesare a fi aprofundate, anterior elaborării proiectelor de execuție al construcțiilor, prin elaborarea unor studii și proiecte de specialitate.

Prin PUZ-ul întocmit a rezultat ca: amplasamentul este judicios ocupat, nu se produc factori nocivi în zona, drept pentru care *propun spre* avizare prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru zona de locuit cu funcțiuni complementare locuirii

Intocmit:
arh.c. Elena Bereczk

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

1. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

(1.1) Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor pe teritoriul zonei ce face obiectul prezentului P.U.Z, situat în extravilanul localității. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat.

(1.2) Prezentul Regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal al unei zone din extravilanul localității Arcus, județul Covasna.

(1.3) Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, ale Legii nr. 350/2001, modificată.

(1.4) Modificarea Regulamentului local de urbanism se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale P.U.Z.-ului, cu respectarea filierei de avizare și aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2 BAZA LEGALĂ

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent PUZ stă Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicată; ale cărui prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Deasemenea, a fost avut în vedere Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism – indicativ GM –007-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000.

1.3 DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește cuprinde norme obligatorii pentru:

- Eliberarea certificatelor de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă;
- Alte operațiuni curente ale compartimentului de specialitate al Consiliului Local (înstrăinări, reparcelări, etc.);
- Suprafața studiată pentru care s-a elaborat lucrarea este de cca.1.65 ha, conform cu suprafața cuprinsă în extrasele C.F.

Pentru stabilirea regulilor de bază privind modul de ocupare al terenurilor și de realizare a construcțiilor, nu a necesitat împărțirea în unități teritoriale de referință.

Pentru întregul teren au fost stabilite lucrări admise să se realizeze și lucrări interzise.

2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR ȘI DE REALIZARE A CONSTRUCȚIILOR

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NAȚIONAL ȘI CONSTRUIT

Deșeurile menajere (separate pe categorii: biodegradabile, hârtie, pet, etc) se vor colecta în recipiente speciale, acoperite, așezate pe o platformă din beton (PD). Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi amenajate.

Este interzisă depozitarea întâmplătoare a deșeurilor menajere, mai ales în zonele plantate.

La elaborarea documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire se va ține seama de prevederile din Legea apelor nr.107/1996 și de HGR nr. 101/1997 pentru aprobarea „Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară”.

Respectarea prevederilor H.G. 188/2002, modificată și completată prin H.G. 352/2005 prin aprobarea normelor privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate va fi la randul ei respectată.

2.2 REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

• Delimitare

Amplasamentul studiat se află în extravilanul localității Arcus, în partea de nord-est.

Categoria de folosință este teren arabil în extravilan

Accesul carosabil se realizează din DJ 121B și din drumul de exploatare De din partea de nord a zonei studiate

Suprafața totală a terenului conform extrase C.F. este 16544 mp. Acest teren este integral proprietate privată, aparținând persoanelor fizice.

Forma terenului este poligon neregulat și este liber de construcții.

Conform extrase CF zona are destinația de teren agricol în extravilan.

Vecinătăți în conformitate cu studiul topografic:

- la Nord : drum de exploatare agricolă - De,
- la Est : teren agricol proprietate privată, Kisgyorgy Laszlo, nr. cad 26904
- la sud : DJ 121B, nr. cad 27736
- la vest : teren agricol proprietate privată, Ordog Ferenc

• Funcțiune dominantă

- funcția dominantă : zona de locuit « z1 »
- funcțiuni complementare : clădiri complementare locuirii (anexe gospodărești : bucatărie vară, magazie lemne, depozit unelte, atelier, chiosc-filegorie, etc.), zone verzi, circulații carosabile și pietonale
- funcțiuni permise: anexe gospodărești (garaje, magazine) foisoare, terase acoperite / descoperite, zone verzi, împrejurimi
- funcțiuni interzise : construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă

• Regim de aliniere

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Regimul de aliniere a construcțiilor la drumul secundar va fi de 5 m, între loturi vecine se recomandă de 2 m.

Zona de protecție la DJ va fi de 20 m (distanța dintre zona edificabilă și axul drumului județean), iar distanța de la ax DJ la gard va fi de 12 m.

Retragerile față de limita proprietății (gardul vecin) să fie mai mare sau egal decât h/2 (h reprezintă înălțimea la cornișă sau streșina a clădirii), în cazul când este calcan poate să fie mai mare sau min. 1.0 m, în general se va respecta Codul Civil.

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: se vor amplasa construcțiile a căror înălțime să nu depășească distanța măsurată orizontal între aliniamentele opuse, se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța

nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum si prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si a regimului de insorire (se recomanda amplasarea decalata a cladirilor)

Retragerile laterale si posterioare : se interzice amplasarea constructiilor care au ferestre si balcoane spre limita de proprietate vecina, avand amplasament sub 2.00m fata de aceasta; totodata se va respecta prevederile Codul Civil referitoare la vecinatati si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu

- **Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim al construcțiilor ce se vor executa în această zonă se recomandă a fi **P+M** cu sau fara subsol, sa nu depaseasca **înălțime maximă la cornișă de +10,00 m** si o **înălțime maximă la coama de +14,00 m** (masurate de la cota +/-0,00)

- **Modul de ocupare și utilizare a terenului**

- **P.O.T. max.** (procentul maxim de ocupare al terenului) este **30%**;

- **C.U.T. max.** (coeficientul maxim de utilizare a terenului) este **0.6**

- **Materiale de construcții și detalii de execuție.**

Materialele de construcție vor fi din gama celor durabile (clasice sau novatoare), utilizate într-un sistem constructiv cu cadre (stâlpi si grinzi) sau ziduri portante de caramidă sau lemn. Fundațiile vor coborâ la limita de îngheț.

2.1 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accesul carosabil si pietonal se realizeaza independent din drumul propus. Parcarea autovehiculelor se va asigura în interiorul fiecărei parcele.

2.2 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- **Alimentarea cu apă**

Se va face de la rețeaua centralizata de apă a localitatii Arcus. Se va avea in vedere dimensionarea, realizarea si echiparea corespunzatoare pentru asigurarea interventiei de stingere a incendiilor cu hidranti exteriori amplasati la distante corespunzatoare (conform normelor in vigoare)

- **Canalizarea**

1 CANALIZAREA MENAJERĂ:

Se va racorda la sistemul centralizat al localitatii.

3 CANALIZAREA PLUVIALĂ: Apele meteorice sunt absorbite de terenurile agricole

îvecinate, iar excedentul va fi colectat prin drenaje, de șanțurile de gardă ale drumurilor existente și se vor scurge gravitațional spre punctele de minim spre zona verde, iar cand va fi posibil se va racorda la canalizarea pluviala a localitatii.

- **Alimentarea cu căldură**

Se va realiza local de la centrale termice propii ce va functiona cu energii alternative

- **Alimentarea cu energie electrică**

Se va realiza de la rețeaua „ELECTRICA”, conform unui aviz de racordare

- **Telecomunicații**

Telecomunicațiile vor fi rezolvate prin racordare la rețelele existente si propuse in zona (telefon, internet, TV), în funcție de numărul de solicitări.

- **Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere**

Fiecare parcela de locuit trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

Deșeurile menajere separate pe categorii de deseuri: menajere, hârtie, plastic; se vor colecta în pubele speciale, acoperite, așezate pe platformă din beton. Acestea vor fi preluate de utilaje speciale și transportate la rampele de gunoi special amenajate

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

- Se recomandă ca pe suprafețele neocupate de clădiri sau rezervate altor funcțiuni să se asigure spații plantate de protecție, pe cca 20% din suprafața dintre aliniament, zona corosabilă de incintă și clădiri. Se recomandă 2 mp/locitor, conform RGU (anexa 6, art 6.8)

Dealungul drumurilor și în zona rigolelor se va planta vegetație de protecție și aliniament, în funcție de vecinătatea funcțională.

Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Aleile pietonale și suprafețele de parcare sunt delimitate cu gazon și plante floricole.

- Pentru rezolvarea împrejmuirilor se vor respecta art. 35 din Regulamentul General de urbanism aprobat prin HGR nr.525/1996, republicat.

Prin detaliere se pot urmări câteva reguli:

- În cazul clădirilor retrase de la aliniament se recomandă garduri cu partea inferioară plină de 0,60 m, iar cea superioară de 1,80 m, dublate spre interior de gard viu (sau numai gard viu).

- Nu se admit garduri din beton sau tablă, se interzice vopsirea în culori stridente și stralucitoare a împrejmuirilor

- Gardurile dintre proprietăți pot fi realizate pe o înălțime de 1,80: 2,00 m din materiale usoare (plasa de sarma, lemn) sau elemente de vegetație, funcție de opțiunile proprietarilor

- Se pot adopta acolo unde este cazul, soluții de împrejmuire prin folosirea elementelor de mobilier urban (jardinieră, banchete, panouri publicitare etc.)

- Se recomandă, indiferent de soluțiile adoptate, ca acestea să facă obiectul proiectelor de specialitate întocmite de arhitecți sau peisagiști și vor face parte din proiectul de autorizare al construcției respective.

3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

S-a organizat o singură zonă funcțională: zona de locuit cu funcțiuni complementare locuirii - anexe gospodărești (bucătărie vară, magazie lemne, depozit unelte, atelier, chiosc, etc.), zone verzi, circulații.

Zona de locuit (ZL) este amplasată în partea de nord-est a localității Arcus, pe partea dreaptă a DJ 121B spre comuna Valea Crisului, având ca vecinătăți terenuri agricole în extravilan pe partea de est și vest, iar în partea de nord este marginită de un drum de exploatare agricolă (De).

S-au amenajat două fronturi de clădiri cu acces din drum secundar exclusiv din DJ, unul din loturi are asigurat accesul din De

Regim de înălțime prevăzut este P+M cu sau fără subsol (H max.cornișă +10,0m și H max.coama +14,0m, măsurate de la cota +/-0,00)

Drumul are dublu sens și este prevăzut cu trotuare și rigole, asigură accesul independent la fiecare parcelă.

Zona studiată cuprinde: loturi pentru locuințe, utilități edilitare (alimentare cu apă, canalizare, electricitate, telecomunicații), spații plantate de protecție și ambiant.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. PERMISIUNI SI RESTRICȚII

Reglementările din zona studiată s-au făcut în conformitate cu **avizul prealabil de oportunitate**

- **Se va respecta delimitarea zonei studiate pentru introducerea în intravilan a suprafeței de teren de 16544 mp ca zona de locuit. S-au amenajat loturi pentru locuințe, anexe gospodărești** (bucătărie vară, magazie lemne, depozit unelte, atelier, chiosc -filegorie, etc.), **zona verde, circulației.**

- **POT max. = 30%; CUT max. = 0.6,**

- **Regim de înălțime: P+M cu sau fără subsol; H maxim la cornisa de +10 m de la cota +/-0.00; H maxim la coama de +14 m de la cota +/-0.00**

- **Alinierea construcțiilor: se va respecta prevederile art.19 din Ordonanța nr.43/1997 privind regimul drumurilor, precum și prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și a regimului de însoțire**

- **Strazile secundare vor avea carosabil cu dublu sens, trotuare și rigole. Parcarea pentru riverani se va face în incinta loturilor.**

- **Se va respecta zona de protecție a DJ121B, (20m între ax DJ și zona edificabilă), iar distanța între ax și gard va fi de 12m, ce va cuprinde zone verzi, trotuar**

- **La alimentare cu apă din rețeaua centralizată a comunei, se va avea în vedere dimensionarea, realizarea și echiparea corespunzătoare și pentru asigurarea intervenției de stingere a incendiilor cu hidranți exteriori**

- **Se va face dezmembrarea terenului astfel încât rețeaua de drumuri propusă să treacă în domeniu public**

• **Se interzice:**

- **utilizarea impropie a materialelor: executarea pe fațade a placajelor metalice, a decorațiilor cu oglinzi, utilizarea la vopsirea fațadelor a culorilor stridente**

În conformitate cu toate avizele prevăzute în Certificatul de Urbanism și după aprobarea P.U.Z.-ului prin Hotărârea COMUNEI ARCUS, terenul va avea funcțiunea de: ZONĂ DE LOCUIT.