

MEMORIU PREZENTARE

FOAIE DE GARDA

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL:
"REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENTSI SPATII
COMERCIALE"**

Beneficiar: **CHBIB ADRIANA LAURA**

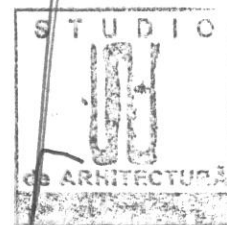
Amplasament: **DJ 682 KM 86; CF 2608 FRUMUSENI, jud.ARAD**

Proiectant general: **S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Str. Gheorge Doja, nr. 10, ap. 3, Timisoara, jud. Timis**

Faza de proiectare **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

Data elaborării **Februarie. 2022**

Faza de proiectare : **Plan Urbanistic Zonal**



PLAN URBANISTIC ZONAL:
REALIZARE LOCUINTE, ZONA DE AGREMENT
SI SPATII COMERCIALE
jud. ARAD, comuna FRUMUSENI
CF 2608 Frumuseni

studio_{unu}

s.c. STUDIO UNU de ARHITECTURA s.r.l.
e-mail: studiounu@gmail.com
mobile : +0723527701; 0722920759
TIMISOARA, str. Gheorghe Doja, nr.10, AP.3

Piese desenate:

- Plan topografic (actualizat)⁽⁵⁾**
- U01 – Încadrarea în teritoriu**
- U02 – Situație existentă**
- U03 – Reglementări urbanistice – zonificare**
- U04 – Proprietatea asupra terenurilor**
- U05 – Propunere mobilare**



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL:
"REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT
SI SPATII COMERCIALE"**

Beneficiar: **CHBIB ADRIANA LAURA**

Amplasament: **DJ 682 KM 86; CF 2608 FRUMUSENI, jud.ARAD**

Proiectant general: **S.C. STUDIO UNU DE ARHITECTURA S.R.L.
Str. Gheorge Doja, nr. 10, ap. 3, Timisoara, jud. Timis**

Faza de proiectare **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie este intocmita, pentru terenul situat comuna Frumuseni, jud. Arad - DJ 682 KM 86- CF 2608 FRUMUSENI, în vederea realizării **PLAN URBANISTIC ZONAL: "REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENTSI SPATII COMERCIALE"**;

la comanda proprietarului CHBIB ADRIANA LAURA, având ca obiect parcelarea unui teren agricol situat in extravilanul comunei Frumuseni, in suprafata de 209600mp

Se urmareste realizarea unei zonificari functionale, in corelare cu o trama stradala (care sa permita dezvoltari ulterioare pentru terenurile din jur) si propunerea unui regulamentului de urbanism pentru aceasta zona cu loturi gândite în vederea dezvoltării, in maniera în care acestea pot coopera și cu evoluția preconizată de dezvoltare a acestei zone ca zona rezidentiala cu functiuni complementare, dotari /servicii /comert/agrement si spatii verzi.

Prin prezentul studiu de oportunitate se stabilesc conditiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenurilor, în conformitate cu legislatia în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenurilor studiate;

- Trasarea si profilarea drumurilor propuse, în corelare cu situatia existentă si cu situatia propusă;
- Modul de ocupare a terenurilor si conditiile de realizare a constructiilor;
- Realizarea lucrărilor rutiere si tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrulul natural si posibilitatea de extindere a zoneleor functionale propuse.

Documentatia este întocmita in baza certificatului de urbansim nr. 19 din 13.05.2021 emis de Primaria Comunei Frumuseni.

1.3. Surse documentare

Pentru întocmirea documentatiei au fost luate în considerare următoarele informatii cu caracter analitic:

- Planul Urbanistic General Frumuseni
- Ridicare topografică pentru zona studiată

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată;

- ORDIN nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism, și alte documente sau norme cu caracter de reglementare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Conform Certificatului de urbanism eliberat de Comuna Frumuseni cu nr. 19 din 23.05.2021, terenul se gaseste in extravilanul localitatii Frumuseni, si nu este este reglementat urbanistic prin PUG Frumuseni. În prezent, terenul studiat, asa cum rezultă si din extrasul de carte funciara este extravilan și afectat culturilor, datorită specificului său.

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției geografice în vestul localitatii Frumuseni, între localitatea Frumuseni si localitatea Fantanele, zona are un important potențial de dezvoltare a activităților servicii de-a lungul DJ1 (DJ682), cât și al locuirii in adancimea terenului. Terenul are o așezare favorabilă, fiind

plasata preponderent pe o zona relativ inalta cu vedere spre raul Mures. La o distanta de 1,2km apartinand de Comuna Fantanele, se gaseste "Butterfly Royal Golf Resort" un proiect ambitios aflat intr-o faza incipienta de executie.

În extravilanul localitatii Frumuseni, pe acest teren amplu, aflat în proprietate privată, se propune dezvoltarea unei zone cu caracter rezidential în vederea construirii de locuinte individuale/locuinte pentru doua familii-locuinte cuplate cat si de locuințe colective cu funcțiuni complementare, drumurile de incintă aferente completata cu functiunea de servicii, comert si agrement.

Vecinătățile lotului sunt terenuri agricole cu potential de dezvoltare in aceeasi directie.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul se află în vestul localitatii Frumuseni cu front la DJ682, la ~450m de intravilanul localitatii.

Vecinătățile lotului sunt terenuri agricole, proprietati private.

Zona studiată este formată din parcela inclusa în CF nr. 2608 Frumuseni, însumând o suprafată totală de 209600 mp.

Terenul studiat este invecinat la:

- Est - teren privat agricol
- Sud - DJ1 (DJ682),
- Vest – teren privat agricol
- Nord – pasune

Zona studiata se aflain vecinatatea sitului arheologic "Castel" conform studiului realizat in cadrul studiului de fundamentare a PUG-ului avizat. In urma acestui studiu s-a delimitat si zona de protectie care ocupa o parte din terenul studiat.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este prezinta o planeitate relativa avand o diferenta de nivel la lungimea de ~670m de de 10m, coborand de la nivelul DJ1 (DJ682) pe directia sud-nord catre raul Mures cu 10m. Pe directia vest-est, prezinta in coltul din est linga drumul judetean o zona in panta, de mici dimensiuni, care pe lungimea de ~60m prezinta o diferenta de nivel de peste 3m.

Terenul are stabilitatea generală asigurată.

"Morfologic, zona este situată în Câmpia de Vest, subunitatea Campiei Vigai parte integrantă din marea unitate geomorfologică Câmpia Tisei, centrul unui mare complex aluvionar, a cărui axă longitudinală o constituie râurile Timiș și Bega.

Campia este de tip piemontana, inalta, fiind o continuare evidenta a dealurilor Lipovei si a aparut ca urmare a acumularii unor vaste conuri aluvionare, aduse de raurile carpatice in pleistocentrul superior-holocen. Campiile inalte au devenit uscate in mod succesiv in Pleistocen, iar campiiile joase si luncile in

Halocen. Astfel ele sunt alcatuite la suprafata in campii inalte, din nisipuri, pietris si loess (fiind neinundabile), iar in campii joase din aluviuni recente."

"Reteaua hidrografica este tributara raului Mures care strabate judetul Arad de la est la vest aducand un important aport de debite. Utilizarea lui este in restrictiune de calitatea apelor de capat de bazin hidrografic, raul continind poluanti care il fac utilizabil numai pentru industrie si agricultura"

"Din pct de vedere geologic zona pe care se situeaza comuna Frumuseni se incadreaza in estul depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea lenta a unui masiv cristalin de varstahercinica. Fundamentul alcatuit din roci metamorfice este fragmentat de falii (cu orientare nord-sud si est-vest) in numeroase blocuri care in general coboara spre vest, dar care se afunda diferit si de la nord spre sud. peste ele exista roci sedimentare cu grosimi variate, cele mai insemnate fiind impuse de transgresiunile din Badenian-Sarmatian (faciesuri marno-grezoase) si panonian (nisipuri, pietrisuri, argile, etc)"

In zona de vest a comunei stratificatia intalnita este:

*- pamant vegetal cafeniu varjos cu grosimi variabile de la 0,40m la 0,80m
-pamant vegetal cafeniu galbuie cu concretiuni calcaroase si feromanganoase plastic vartoase*

-in baza nisip cafeniu cu pietris si rar bolovanis saturat de indasare medie.

terenurile identificate in aceasta zona se pot incadra in terenuri bune de fundare cu compresibilitate medie-practic incompresibile." -extras din MG PUG- pg 8-11

Clima este continental-moderata cu slabe influente mediteraneene.

-Temperatura medie anuala: 12,39°C

-Temperatura maxima absoluta: 37,4°C

-Temperatura minima absoluta: 16,05°C

-Precipitatii: 45,93 l/mp

-Adancimea de inchet: 0,80m fata de nivel teren actual conform STAS 6054/77

extras din MG PUG- pg 8-11

2.4. Circulația

Terenul, in suprafata de 209600mp, se gaseste in vestul localitatii Frumuseni, cu front la DJ1 (DJ682), la ~450m de intravilanul localitatii; intre localitatea Frumuseni si localitatea Fantanele.

Drumul judetean are o banda pe sens, este asfaltat si se prezinta in conditii relativ bune.

Terenul prezinta un drum de pamant in partea de vest care este folosit ocazional si care a rezultat din lipsa unui drum de exploatare in cadrul solei.

Circulație auto:

În zona amplasamentului studiat, drumul județean **DJ 682 ARAD – LIPOVA** se desfășoară în aliniament. Lățimea părții carosabile este de 6,00 m, acostamente

de 2 x 1,00 m, rezultând o platforma de 8,00 m cu sanțuri naturale existente pe ambele părți, iar structura rutieră este cu îmbrăcămintă bituminoasă existentă.

Circulatia velo

Nu este prezenta la aceasta data intre localitati. Se intentioneaza a se realiza un studiu de fesabilitate pentru amplasarea pistei de biciclete care sa lege localitatiile de municipiul Arad.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent, terenul in studiu este neconstruit și afectat culturilor.

Terenurile invecinate sunt neconstruite si afectate culturilor.

La ~1,2km spre vest se gaseste un teren pe care s-su realizat partial lucrarile propuse in PUZ avizat, teren care apartine de Fantanele si "Butterfly Royal Golf Resort". Proiectul prevedea realizarea unui teren de golf (realizat in proportie de ~30%) cu toate facilitățile, inclusiv lacuri, o zonă rezidențială pe 174 hectare cu peste 400 de vile, cat si functiuni complementare locuirii si dotari. În complex ar urma să locuiască peste 3.000 de persoane, adică mai mult decât populația actuală a comunei Fântânele. O suprafață de 51 de hectare este destinată terenului de golf, care ar fi unul dintre cele mai mari din Europa și ar avea o formă de fluture, de unde vine și numele complexului – „Butterfly Royal Golf Resort”. Au fost propuse si functiuni hoteliere, restaurante și un SPA, locuințe de serviciu, cat si terenuri de tenis.

2.6. Echiparea edilitară

În prezent nu există rețele de alimentare cu apă potabilă și canalizare menajeră, rețele de energie electrică, gaze naturale, telecomunicatii pe terenul cuprins în studiu.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Alimentarea cu apa a comunei Frumuseni este realizata in sistem centralizat in localitatea Frumuseni si Alunis. Aductiunea de apa potabila se realizeaza printr-o aductiune de apa din conducta Dn200 care alimenteaza comuna Fantanele. Traseul conductei este paralel cu DJ 682, pe partea stanga la distanta de 9m de axul acestui.

Canalizarea menajera a in Frumuseni se realizeaza in sistem propriu, prin colectarea apelor uzate menajere in fose septice vidanjabile cat si in rețeaua de canalizare publica executata dupa proiectul intocmit de catre SC ARCOINSTAL SRL.

Alimentarea cu energie electrică

În momentul actual zona studiată este racordată la rețeaua electrică.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată există iluminat public.

Canalizație telecomunicații

În momentul actual, în zona studiată există rețea de telecomunicații.

2.7. Probleme de mediu

Nu se impun probleme deosebite de protecția mediului altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

Urbanizarea terenului urmează a fi realizată numai după asigurarea corespunzătoare a utilităților și a evacuării deșeurilor și cu respectarea întocmai a normelor în domeniu.

Relația cadrul natural – cadrul construit

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare în acord cu funcțiunile urbane, este în continuă creștere.

Ținând cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu sunt riscuri naturale sau artificiale în zona studiată sau în vecinătăți.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă: Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

O parte a terenului studiat se găsește în zona de protecție a sitului arheologic "Castel". La etapa de avizare se va avea în vedere obținerea avizului direcției de Cultură și Culte, care va dicta abordarea acestei suprafețe de teren.

Evidențierea potențialului balnear și turistic: Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Comuna Frumuseni este un teritoriu atractiv pentru locuire, datorită poziției față de municipiul Arad.

În prezent se constată o creștere foarte mare a interesului privind locuirea în zonele periurbane a municipiului Arad cu beneficiile care rezultă din acest tip de locuire. Distanța de sub 10km dintre zona studiată și Municipiul Arad califică terenul pentru o dezvoltare imobiliară rezidențială completată de alte funcțiuni caracteristice.

De asemenea și în opinia administrației publice locale terenul analizat prin prezentul PUZ poate genera creșterea populației prin realizarea unui cartier rezidențial cu dotările aferente în care să se locuiască permanent. Locuitori activi ai municipiului Arad sunt interesați de locuirea în această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Beneficiarul documentației este:

CHBIB ADRIANA LAURA

- S teren = 209600mp

comuna Frumuseni, jud. Arad - DJ 682 KM 86-

CF 2608 FRUMUSENI

DESCRIEREA SOLUȚIEI PROPUSE:

PROBLEME DE URBANISM ȘI ARHITECTURĂ

În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea zonei prin lotizare după o trama stradala rectangulara cu prospecte diferite pentru strazile interioare a unui numar de :

- 248 loturi locuinte individuale/locuinte pentru doua familii-locuinte cuplate ,
- 1 loturi prevazute pentru zona verde -lot nr. 250
- 3 loturi prevazute pentru locuire colectiva, servicii, comert -lot nr. 254, 255, 256
- 2 loturi prevazut pentru comert/sevicii, dotari, scoala gradinita -lot nr. 249, 252
- 1 lot prevazut pentru agrement- lot nr. 251
- (lot prevazut pentru drum- lot nr. 253)

Propunerile de sistematizare a zonei s-au făcut ținând cont de:

- analiza disfuncționalităților semnalate în urma efectuării analizei în sit;

- conlucrarea cu teritoriu intravilan a locatii Frumuseni/Fantanele

- realizarea unui traseu pentru drumurile propuse care sa permita posibilitatea unei dezvoltari ulterioare pe loturile vecine in vederea unei cooperari optime

FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

În prezent, terenul este neconstruit și afectat culturilor, datorită specificului său.

- S teren = 209600 mp

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

- Absența în zonă a drumurilor asfaltate;
- Absența utilitatilor: apa, canalizare, gaz, telefonie, cablu TV;

3.2. Prevederi ale P.U.G. Frumuseni

Conform PUG Frumuseni terenul se afla in exteriorul teritoriului intravilan pentru care s-au prevazut reglementari.

Terenul se aflain vecinatatea sitului arheologic "Castel" conform studiului realizat in cadrul studiului de fundamentare a PUG-ului avizat. In urma acestui studiu s-a delimitat si zona de protectie care ocupa o parte din terenul studiat.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zonă nu există elemente ale cadrului natural ce merită a fi menținute. Terenul beneficiază de o vedere bună către raul Mures.

Prin P.U.Z. propus se va asigura un balans optim între suprafețele construite și dotarea cu zone verzi, în concordanță cu reglementările în vigoare și în spiritul îmbunătățirii factorilor de mediu și a calității vieții, prin creșterea suprafețelor de spații verzi amenajate.

Suprafața de spațiu verde necesară zonei este completată prin amenajarea de spațiu verde în cadrul parcelei propuse

3.4. Modernizarea circulației

Circulație auto

Soluția proiectată

În cadrul prezentului plan urbanistic zonal se propune reglementarea unor zone rezidențiale, zone de agrement și spații comerciale.

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor construcții se propune amenajarea unei rețele de drumuri și amenajarea intersecției între DJ 682 și drumul de acces spre parcelă.

Proiectele propuse pentru drumurile/străzile de deservire a parcelelor rezultate prin PUZ-ul studiat vor avea următoarea alcătuire:

- Stradă din zona nordică a parcelei, pe direcția nord – sud, cu prospect de 10,50 m, va cuprinde 6,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 1,25 m zonă verde și trotuare de 2 x 1,00 m.
- Stradă dispusă de direcțiile nord – sud și est – vest, cu prospect de 12,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 1,00 m zonă verde și trotuare de 2 x 1,50 m.
- Stradă dispusă de direcția nord – sud, cu prospect de 12,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 1,00 m zonă verde și trotuare de 2 x 1,50 m.
- Stradă de acces dinspre DJ 682, pe direcția nord – sud, cu prospect de 16,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 2,00 m zonă verde, apoi pista pentru biciclete de 2 x 1,00 m și trotuare de 2 x 1,50 m.
- Stradă dispusă de direcția est – vest, cu prospect de 16,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă, pe o parte ca fi mărginită de zonă verde de 1,25 m și trotuar de 1,25 m, iar pe cealaltă parte sunt prevăzute locuri de parcare orientate perpendicular pe axa străzii cu lungimea de 5,00 m care să deservească zona de locuire colectivă și servicii/comerț și un trotuar de 1,50 m.
- Stradă dispusă de direcția nord – sud, în continuarea străzii de acces dinspre DJ 682, cu prospect de 21,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă, pe partea dreaptă a străzii sunt prevăzute locuri de parcare orientate perpendicular pe axa străzii cu lungimea de 5,00 m, zonă verde 2 x 2,00 m, apoi pista pentru biciclete de 2 x 1,00 m și trotuare de 2 x 1,50 m.

Pentru asigurarea accesului la rețeaua principală de circulație (DJ682) se propune amenajarea intersecției între drumul de acces și **DJ 682 ARAD – LIPOVA**, conform AND 600/2010 **NORMATIV PENTRU PROIECTAREA INTERSECȚIILOR LA NIVEL PE DRUMURI PUBLICE.**

Amenajarea intersecției presupune:

- lărgirea părții carosabile pe partea dreaptă a drumului DJ 682 în vederea realizării unei benzi de viraj la stânga spre parcela ce face obiectul prezentei documentații, având lungimea buzunarului de stânga de 30,00 m și lățimea de 3,00 m.

- lărgirea drumului pe partea dreaptă pentru amenajarea virajului de dreapta **la intrare** în intersecție (bandă de decelerare cu lungime de 70,00 m), respectiv amenajarea virajului de dreapta **la ieșire** din intersecție (bandă de accelerare cu lungime de 70,00 m) iar lungimea panii de racordare este de 35,00 m.

- au fost prevăzute pe drumul de acces insule canalizatoare de dreapta și insula separatoare.

- racordarea dintre benzile de accelerare, respectiv decelerare și drumul de acces se face cu

raza de 25,00 m.

- raza racord viraj stânga este de 15,00 m.

Structura rutieră pentru realizarea lărgirilor carosabilului drumului județean va fi alcătuită din următoarele straturi:

- 4 cm strat de uzură din beton asfaltic tip B.A. 16;
- 6 cm strat de legătură din beton asfaltic deschis tip B.A.D. 22,4;
- 20 cm strat superior de fundație din piatră spartă;
- 30 cm strat inferior de fundație din balast.

În vederea prevenirii transmiterii fisurilor, s-a prevăzut așternerea unui geocompozit antifisură, pe o lățime de 1,00 m.

Structura rutieră propusă pentru realizarea părții carosabile a străzilor din incinta parcelei propuse, respectiv parcuri, va fi alcătuită din îmbrăcăminți bituminoase așezate pe o fundație din piatră spartă și balast.

În conformitate cu H.G. 525/1996, pentru deservirea zonelor propuse pentru locuire colectivă, servicii/comerț și agrement/sport, în cadrul prospectelor stradale au fost prevăzute locuri de parcare cu lățimea de 2,30 m și lungimea de 5,00 m, dispuse perpendicular pe axa străzii, la marginea părții carosabile.

Apele meteorice de suprafață vor fi dirijate prin panta longitudinală și transversală către bordurile ce mărginesc partea carosabilă, și mai departe prin intermediul unor guri de scurgere se vor colecta printr-o rețea de canalizare și se vor evacua în șanțurile din zonă după o epurare prealabilă.

Vor fi respectate căile de intervenție pentru mașinile de pompieri prevăzute în **NORMATIVUL P 118.**

Parcări

Pentru asigurarea numarului de parcaje necesare s-a propus si amplasare a unor locurilor de parcare la aliniamentul drumurilor, conform plansa Reglementari Urbanistice Zonificare.

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii.

Circulația pietonală

Circulația pietonală în zonă va fi asigurata pe trotuarele străzilor propuse. Circulatia pietonala va fi completata si prin alei in cadrul zonei verzi amenajata propusa.

Circulatia velo

Solutia propusa are in vedere amenajarea unei piste de biciclete pe directia nord - sud (din DJ 582 catre raul Mures) astfel incat racordul cu viitoarea pista dintre localitati sa fie copletata.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Se propune zonificarea functionala corelata cu pozitia terenului fata de DJ 682. Astfel in proximitatea drumului judetean se propune: locuinte colective, servicii comert, dotari (gradinita /scoala), agrement si zona verde. In adancimea terenului, in planul doi se propune zona rezidentiala.

În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea zonei prin lotizare dupa o trama stradala rectangulara cu prospecte diferite pentru strazile interioare a unui numar de :

- 248 loturi locuinte individuale/locuinte pentru doua familii-locuinte cuplate ,
- 1 loturi prevazute pentru zona verde -lot nr. 250
- 3 loturi prevazute pentru locuire colectiva,servicii, comert -lot nr. 254, 255,256
- 2 loturi prevazute pentru comert/sevicii,dptari, scoala gradinita -lot nr. 249, 252
- 1 lot prevazut pentru agrement/servicii- lot nr. 251
- (lot prevazut pentru drum- lot nr. 253)

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de inaltime pentru functiunile propuse la DJ 682 este:

-locuinte colective, servicii , comert
S/(D)+P+2E+M/ER, H max cornisa=14m
-servicii, comert, dotari (gradinita /scoala)
S/(D)+P+2E+M/ER, H max cornisa=14m
-agrement
S/(D)+P+2E, H max cornisa=11m

Regimul de inaltime maxim pentru zona de locuinte cu maxim doua unitati locative pe parcela

S/(D)+P+1E+M/ER, H max cornisa=10m,

INDICATORI URBANISTICI OBLIGATORII:



- Coeficientii propusi pentru functiunile propuse la DJ 682 este
 - locuinte colective, servicii , comert
POT maxim 40%, CUT max 1,6
 - servicii, comert, dotari (gradinita /scoala)
POT maxim 50%, CUT max 2
 - agrement
POT maxim 50%, CUT max 1,5

- Pentru zona de locuinte cu maxim 2 unitati locative pe parcela :
POT maxim 30%, CUT max 0,9

ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

Loturile beneficiază de o orientare bună, având fronturile orientate nord-est/sud-est.

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor interioare cu profil de 12 m (limita dintre domeniul privat și domeniul public) se va face cu o retragere minimă obligatorie conform Plansa Reglementari Urbanistice.

Prin excepție se poate mări retragerea minima fata de domeniul public în cazul în care minimum 3 clădiri alăturate se amplasează cu aceeași retragere iar celelalte retrageri fata de celelalte limite se pastreaza.

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFAȚA TEREN	existent		propus	
	mp	%	mp	%
TOTAL ZONĂ REGLEMENTATA	209600	100	209600	100
TEREN PT. DRUM (teren ce va trece in domeniul public de interes local)			44389	21,2
LOTURI LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE			132153	63,1
LOTURI LOCUIRE COLECTIVA, SERVICII, COMERT			12219	5,8
COMERT SERVICII, DOTARI (SCOALA/ GRADINITA)			7964	3,8
AGREMENT			2947	1,4
ZONA VERDE (se va intabula in CF ca si spatiu verde)			9928	4,7

Se va modifica proprietatea asupra terenului, după cum urmează:

- din totalul suprafeței de teren de **209600 mp**, va fi cedat domeniului public pentru drum **44389**, reprezentând **21,2%**.

CIRCULAȚIA TERENURILOR

nr. Topo parcelă existentă	Suprafață parcelă existentă	suprafață parcele		Suprafață de teren ce trece în domeniul public			
	mp	Mp	%	Mp	%		
Vezi CF în anexă	209600	167637	78.8	44389	21,2		

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

A. Alimentare cu apă.

a) Situația existentă.

În prezent pe teren nu exista rețea publică de apă și canal dar există o rețea de apă pe DJ 682 aflată la sud de parcelă

b) Situația propusă.

consumul de apă din cadrul obiectivului va consta în principal din consum menajer pentru locatari, angajați și pentru igienizarea spațiilor. sistemul de alimentare cu apă propus pentru acest p.u.z. este format dintr-un branșament de apă potabilă din sistemul centralizat de apă care se va detalia la o fază ulterioară.

Branșamentul proiectat va asigura consumul menajer necesar imobilelor propuse. Conductele vor fi pozate subteran, la o adâncime de cca. 1,1 – 1,5 m în lungul străzilor.. Debitul și presiunea necesare în rețelele de distribuție va fi asigurat și se va detalia la o fază ulterioară.

Avizul de principiu la faza PUZ nu autorizează execuția lucrărilor de investiții. La fazele următoare și anume Certificat de Urbanism și Autorizație de Construire pentru lucrările propriu zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu apă care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

B. Canalizare.

a) Situația existentă.

În prezent terenul nu este sistematizat, are funcțiunea de teren agricol și în concluzie nu există canalizare menajeră sau pluvială.

b) Situația propusă.

Canalizarea menajera a in Frumuseni se realizeaza in sistem propriu, prin colectarea apelor uzate menajere in fose septice vidanjabile cat si in rețeaua de canalizare publică executată după proiectul întocmit de către SC ARCOINSTAL SRL.

Se va studia posibilitatea de racordare la sistemul centralizat. se va propune o solutie în sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale) la o faza ulterioara a PUZ.

1. Canalizarea apelor uzate menajere

Conductele de canalizare vor fi poziționate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutură de nisip de cca. 15 cm iar lateral de 20 cm.

Pentru asigurarea unei exploatari corespunzătoare, rețelele de canalizare vor fi prevăzute obligatoriu cu cămine de vizitare amplasate la o distanță maximă de 50 m unul de altul, conform STAS 3051. Se mai prevăd cămine de vizitare în punctele de schimbare a direcției, de intersecție cu alte canale și în puncte de schimbare a pantelor.

Căminele de vizitare permit accesul la canale în scopul supravegherii și întreținerii acestora, pentru curățirea și evacuarea depunerilor sau pentru controlul cantitativ sau calitativ al apelor.

Căminele de vizitare vor fi realizate din elemente prefabricate din beton având etanșare cu garnitură de cauciuc. Ele vor fi acoperite cu capace de fontă carosabile.

2. Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platforme betonate, drumuri și trotuare vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor – separator de hidrocarburi și dirijate spre un bazin de retenție propus. Din aceste bazine, apele pluviale vor fi utilizate pentru întreținerea spațiilor verzi prevăzute în cadrul parcelelor

La execuție se vor respecta distanțele minime între utilități conform normelor în vigoare.

C. Alimentare cu energie electrică.

a) Situația existentă.

În prezent, parcela studiată nu are rețea de alimentare cu energie electrică, pe parcelă nu există linii electrice aeriene.

b) Situația propusă.

Pentru alimentarea cu energie electrică se va studia la o faza ulterioara a PUZ, varianta optime pentru alimentarea loturilor propuse cat si solutia de racord propune realizarea un racord electric la rețeaua de alimentare cu energie electrică existenta in zona.

De asemenea, se va prevedea iluminat stradal cu corpuri de iluminat de 250 W, montate pe stâlpi.

Soluțiile tehnice de racord și distribuție vor fi studiate în etapele următoare după finalizarea P.U.Z.-ului.

Toate aceste lucrări se vor realiza pe baza proiectelor elaborate de E-DISTRIBUTIE BANAT SA și se vor executa de către de firme atestate ANRE pentru acest gen de lucrări.

D. Telefonie



Obiectivele se pot racorda la rețelele de telefonie ale operatorilor existenți pe piață pe baza comenzii lansate și a proiectului elaborat de acesta. La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

În zonă nu sunt prezente surse de poluare a mediului, exceptie facand poluarea rezultata din traficul auto, caracteristica oraselor.

Prevenirea producerii de riscuri naturale

Nu sunt zone cu risc natural evidențiate ca atare pe teritoriul studiat. In proximitate se gaseste o zona inundabila care se gaseste mult sub cota terenului studiat.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Investițiile se vor lega la rețelele centralizate aflate in lungul DJ 682. Apele pluviale provenite de pe acoperiș, carosabil și zona verde, vor fi colectate prin intermediul rigolelor deschise cu grătar, trecute printr-un decantor separator de hidrocarburi și evacuate la un bazin de retenție subteran. Decantorul-separatorul de hidrocarburi este dimensionat la un debit de 80 l/s și va colecta nisipul și uleiurile provenite accidental de la autovehicole, de pe carosabilul zonei studiate.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare lot va fi prevazut cu amenajari specifice pentru locuri de depozitare a deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport. Deșeurile vor fi colectate selectiv, depozitarea se face în recipiente specifice, adecvate tipului de deșeu, iar eliminarea acestora se face prin operatori autorizați, pentru fiecare tip de deșeu.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

În zonă nu sunt terenuri degradate. La realizarea investițiilor propuse se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea pe fiecare lot o unei zone verzi.

Se propune **lotul nr. 250** ca lot pentru zona verde.

Zona verde propusa se va amenaja tip parc cu alei pietonale, prevazute cu sistem de iluminat si mobilier urban specific (bancute, cosuri de gunoi etc.). In cadrul zonei verzi se vor plasa, constructii tehnico edilitare (foraje, bazine retentie, rezervoare si statii de pompare, retele electrice si puncte de tranformare, firide telecomunicatii, iluminat public, gaz metan si racorduri la infrastructura urbana etc).

In cadrul zonei verzi se pot plasa constructii provizorii de mici dimensiuni (pavilioane, chiorcuri, pergole, gradeneetc). Se poate amenaja un spatiu de joace pt copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport amenajari peisajere. Spatiul verde va fi afectat de alei, constructii-guri aerisire, echipare tehnico-edilitare, constructii provizorii intr-un procent maxim de 10%.

Protejarea bunurilor de patrimoniu

Terenul aflat in studiu contine o parte din zona de protectie a sitului "Castel".

Este necesar obtinerea avizului Directiei Judetene pentru Cultura Arad.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană- Nu e cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear - Nu e cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore

Prin implementarea planului urbanistic se va realiza intersectia cu DJ 682, asigurându-se accesul catre strazile propuse.

Conform Anexei 1 din Hotărarea de Guvern 1076 / 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, criteriile pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului sunt:

I.Characteristicile planurilor si programelor cu privire in special la:

a) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Amplasamentul ce face obiectul prezentului PUZ este situat în extravilanul comunei Frumuseni.Proprietariul terenului are rol de promotor în dezvoltarea propusă.

Planul urbanistic Zonal stabileste strategia de dezvoltare a zonei cat si reglementarile necesare dezvoltarii acesteia avand in vedere rezolvarea tuturor problemelor de ordin tehnic si functional.

In elaborarea prezentului PUZ propunerea urbanistica a prevazut:

-realizarea unei retele rutiere coerente corelata cu intersectia propusa cu DJ 682
-realizarea echiparii edilitare a zonei in corelare cu traseele existente de-a lungul DJ 682

Documentatia de fata reglementeaza urmatoarele aspecte:

-zonificarea functionala a teritoriului studiat avand in vedere relatia intre functiunile propuse si pozitia fata de elementele cadrului natural, a traseului de comunicatie cat si a solutiei de echipare edilitara.

-realizarea echiparii tehnico-edilitare optime-alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica.

-amenajarea urbanistica a zonei astfel incat sa permita dezvoltarea coerenta si a suprafetele de teren invecinate.

b) Gradul în care Planul Urbanistic influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Prin realizare investițiilor prevăzute prin planul urbanistic se va accentua tendinta de dezvoltare a zonei si va încuraja noi investitii.

Planul urbanistic Zonal va fi inclus in PUG Frumuseni.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în PUZ s-a avut în vedere optimizarea densității, corelată cu menținerea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Autorizarea finală va conține condiția creării de spații verzi pentru parcelele propuse.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

Cea mai importanta problema de mediu ridicata de promovarea planului urbanistic zonal constă în colectarea apelor pluviale.

Se va realiza colectarea separata a apelor meteorice, asigurarea tratamentului corespunzator în funcție de zona de colectare (cele de pe platformele carosabile sunt trecute initial prin separatoare de produse petroliere).

O alta problema de mediu va fi cea data de gestionarea deseurilor menajere. Acestea vor fi ridicate de catre serviciul de salubritate care deserveste Comuna Frumuseni sau de către operatori autorizați, în funcție de tipul de deșeuri.

Se estimează că lucrările de construire a clădirilor vor afecta condițiile de mediul pe timp limitat, pe durata edificării construcțiilor.

Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul terestru.

d.1. Protecția calității apelor

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare sunt concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002); sau alte prevederi legale in vigoare.

d.2. Canalizare

Se are in vedere prin solutiile adoptate eliminarea posibilitatii de infiltrare in sol.

Rețeaua de canalizare va fi proiectata in sistem centralizat, va prelua apele uzate menajere colectate de la grupurile sanitare si se va realiza etapizat. Dupa extinderea rețelei publice de canalizare menajeră in sistem centralizat, fiecare imobil din ansamblu se va racorda in mod individual la aceasta. Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere, adică canalizare subterană din tuburi PVC se elimină posibilitatea infiltrațiilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.

Apele pluviale provenite de pe acoperiș, vor fi colectate și dirijate la un bazin de retenție subteran.

Apele convențional curate din bazinul de retenție vor fi folosite la udarea spațiilor verzi, prin intermediul unei stații de pompare și a unei conducte de refulare.

În perioada de execuție
Se vor utiliza toalete ecologice.

În perioada de funcționare
Evacuare apelor uzate menajere pe durate existenței construcțiilor se va realiza în sistemul centralizat.

d.3. Protecția aerului

În perioada de execuție

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, pot constitui surse de poluare a atmosferei: traficul rutier sau activitățile de șantier. Ridicarea prafului și a gazelor de eșapament datorate activității de șantier vor putea constitui o înrăutățire de scurtă durată a calității aerului în imediata apropiere a șantierului.

Măsuri pentru limitare efectelor:

Materialele fine (pământ, balast, nisip) se vor transporta în autovehicule prevăzute cu prelate pentru împiedicarea imprastierii acestora pe partea carosabilă.

Pe parcursul executării lucrărilor de construcții se va evita efectuarea de lucrări în condiții meteorologice nefavorabile: vânt puternic, ploi torențiale, pentru a evita dispersia de pulberi în atmosferă.

Se vor verifica periodic utilajele și mijloacele de transport în ceea ce privește nivelul de emisii de monoxid de carbon și a altor gaze de eșapament, de zgomot, și se vor pune în funcțiune numai cele care corespund cerințelor tehnice.

În perioada de funcționare

Nu se vor desfășura activități susceptibile de a polua aerul, apa și solul.

d.4. Protecția împotriva zgomotelor și vibrațiilor

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

- Surse specifice perioadei de execuție
- Surse specifice perioadei de exploatare

În perioada de execuție

Pe perioada de construire, activitățile desfășurate implică în primă fază producerea de emisii sonore aferente mișcării și transportului de materiale și, în general a tuturor activităților de șantier. Zgomotul va fi temporar, conex numai fazelor din timpul zilei. Mijloacele de operare vor respecta normele în vigoare în termenii emisiilor acustice.

În perioada de funcționare

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului nu sunt generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative.

Ca atare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

d.5. Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu sunt necesare măsuri împotriva radiațiilor.

d.6. Protecția solului și subsolului

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere, de ambalaje și cele rezultate din procesele tehnologice; impurificarea cu hidrocarburi.

În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri :

a) Prevederea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier/ platforme / parcaje.

b) Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,

c) Lucrări de ameliorare și întreținere a solului în zonele verzi.

Se poate concluziona că activitatea viitoare nu va produce impact asupra solului și subsolului în condițiile respectării proiectului și a exploatării în condițiile prevăzute prin instrucțiunile de exploatare, fiind monitorizate orice fel de posibile poluări ale solului sau subsolului.

d.7. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

În zonă nu există ecosisteme terestre sau acvatice sensibile.

d.8. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

Vecinătățile sunt constituite din străzi existente care deservește cvartale construite- parcele cu construcții- curți construcții cu funcțiuni reglementate în zonă locuire, servicii, comerț.

d.9. Gospodărirea deșeurilor generate de amplasament

Deșeurile rezultate ca urmare a activității de construire:

În timpul fazei de construcție se vor face acumulări temporare de reziduri constituite din materiale, de cele necesare pentru prelucrări și din ambalaje. Aceste reziduri vor fi evacuate la încetarea activității de șantier, conform legii.

La faza ulterioară se va organiza o colectare selectivă a deșeurilor urmând ca deșeurile reciclabile să fie direcționate spre unitățile de reciclare, iar cele de natură menajeră vor fi colectate în pubele de unde vor fi preluate de serviciile de salubritate.

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate:

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere
- Deșeuri de ambalaje

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile clienților, apersonalului cat si a locatarilor și cele rezultate din ambalaje vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor.

Pe amplasament nu vor fi semnalate alte tipuri de deșeuri. Nu există efecte reversibile.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

d.10. gospodărirea substanțelor toxice și periculoase:

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

e) relevanta planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor)

Asa cum s-a amintit anterior, va exista o preocupare permanenta pentru activitatea de gestionare a deșeurilor produse în perimetrul zonei studiate. Necesarul de apa va fi asigurat centralizat pe amplasament, reglementarea consumurilor cat si a conditiilor de evacuare a apelor reziduale vor fi reglementate prin avizele solicitate la institutiile abilitate.

Prevederile specifice legate de gospodaria deseurilor sau gospodaria apelor aferente acestui planul urbanistic zonal cu vor fi preluate de catre alte planuri sau programe care se vor elabora ulterior.

Se vor lua in considerare in vederea protectiei mediului:

- racordul la utilitatile existente in proximitatea lotului -apa, canalizare, curent electric.
- colectarea selectiva a deseurilor menajere, depozitarea in recipiente adecvate si preluare de catre societati autorizate
- realizarea zone verzi plantate

II. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) probabilitatea, durata , frecventa și reversibilitatea efectelor

Finalizarea acestui demers, reprezentat prin urbanizarea unei zone -teren arabil produce un efect ireversibil. Procesul in sine genereaza si creearea de locuri de munca avand in vedere serviciile care se vor creea. Probabilitatea ca să se producă efecte indezirabile asupra mediului este scăzută, având în vedere că se iau toate masurile de prevenire a poluării. Se considera ca probabilitatea apariției de evenimente nedorite va fi cu totul accidentala.

Se va urmări îndeaproape modul în care se vor respecta condițiile impuse de către instituțiile abilitate la realizarea echipării edilitare și a mobilării

amplasamentului. Se considera astfel ca zona nu va suferii modificări ale calității mediului.

b) natura cumulative a efectelor

Prin gestionarea conforma cu normativele a tuturor factorilor de mediu posibil a fi afectați, se considera ca nu va exista o acumulare de efecte negative ce pot influenta amplasamentul și implicit zona.

c) natura transfrontaliera a efectelor

Nu este cazul.

d) riscul pentru sanatatea umana

Planul prezentat are ca obiect principal realizarea de loturi in vederea construirii de locuinte completate cu functiuni complementare locuirii. nu se pune problema unor conflicte intre functiuni, care sa presupuna riscuri pentru sanatatea umana sau mediu.

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru faza de implementare a planului propus. Riscurile pentru mediu sunt astfel reduse ca urmare a elementelor amintite anterior.

e) marimea si spatialitatea efectelor

În situația gestionării și a echipării corespunzătoare, realizarea efectiva a proiectului în perimetrul analizat in suprafata de 209600mp, nu se poate spune ca va produce efecte negative. Tendinta de urbanizare a suprafetelor arabile aflate in pozitie dezirabila este controlabila avand in vedere procedura de autorizare cat si a costurilor implicate.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Nu exista areale specifice ce pot fi afectate de realizarea investițiilor pe suprafața de teren studiată.

In apropierea perimetrului studiat nu se afla nici o arie de protecție avifaunistica sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, până la Legea 345/2006.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului

Nu vor exista depășiri ale limitelor impuse de normativele în vigoare. Toate sursele de poluare sunt identificate astfel încât se iau toate masurile eliminării acestora, încă din etapa de proiectare.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv

Folosirea terenului pentru construcția de imobile și echiparea edilitara se va realiza în parametri normali de utilizare, nu se pune problema utilizării acestuia în mod intensiv.

Terenul studiat are prevăzute o zone verde amenajata, si pentru fiecare parcela se va respecta legislatia in vigoare cu privire la procentul de zona verde minim necesar corelat cu functiunea acesteia.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Terenul este partial situat in zona de protectie pentru situl "Castel" conform documentatie aferenta PUG Frumuseni aprobat. Se va obtine avizul Directiei Judetene pentru Cultura Arad.

3.8. Obiective de utilitate publică

Obiective de utilitate publică sunt: drumurile, rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare.

a) Realizarea rețelilor de utilități

Prin realizarea investiției propuse se vor modifica necesitățile privind asigurarea utilităților urbane și sunt necesare noi racorduri/bransamente la rețelele de utilități. Toate costurile privind aceste bransamente vor fi suportate de către beneficiar.

b) Realizarea căilor de comunicații:

Toate costurile privind realizarea acceselor pe terenul beneficiarului vor fi suportate de către acesta.

Circulatia terenurilor. Prin aceasta documentatie sunt prevazute terenuri care se vor ceda domeniului public al Comunei Frumuseni. Suprafetele in cauza urmaresc largirea/dimensionarea intersectiei cu DJ 682 cat si realizarea traseului de strazi care vor deservi loturile propuse. Autorizatiile de construire se vor emite doar dupa realizarea in prealabil a operatiunilor reglementate prin documentatia de urbanism cu privire la obligativitatea asigurarii acceselor din domeniul public conform plansa "PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR"

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Timișoara;
- corelarea cu planuri urbanistice aprobate si in curs de aprobare in zona adiacenta;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare și conformare functionala a ansamblului deconstrucții in zona studiată.

În perimetrul amplasamentului studiat se propune:

- 248 loturi locuinte individuale/locuinte pentru doua familii-locuinte cuplate ,
- 1 loturi prevazute pentru zona verde -lot nr. 250
- 3 loturi prevazute pentru locuire colectiva, servicii, comert -lot nr. 254, 255, 256
- 2 loturi prevazute pentru comert/sevicii, dptari, scoala gradinita -lot nr. 249, 252
- 1 lot prevazut pentru agrement/servicii- lot nr. 251
- 1 lot prevazut pentru drum- lot nr. 253

Planul Urbanistic Zonal se va integra în Planul Urbanistic General al Comunei Frumuseni.

Intocmit, Arh. Alideia Catinca Suci



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL ""REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENTS I SPATII COMERCIALE"" C.F. nr. 2608 Frumuseni, jud Arad

I. DISPOZIȚII GENERALE

• 1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administrația publică locală va utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism/ autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentului General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal și odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate prin grija Consiliului Local și al elaboratorului.

Regulamentul local de urbanism se aplică unei parcele în suprafața totală de 209600 mp conform: C.F. nr. 2608 Frumuseni, jud Arad

• 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată
- Ordinul nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicarea Legii 350/2001

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificata, republicată
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată.
- OMS nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena recomandarii privind modul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului Urbanistic zonal- indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/2000
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajarii teritoriului.

• **3. Domeniul de aplicare**

Regulament Local de Urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul extravilan (teritoriul administrativ al Comunei Frumuseni, jud. Arad), cuprinse în suprafața totală de 209600mp conform: **C.F. nr. 2608 Frumuseni**, jud Arad -teren care face obiectul acestui P.U.Z.

Terenul face parte din extravilanul Comunei Frumuseni. Terenul se află în vestul localitatii Frumuseni cu front la DJ682, la ~450m de intravilanul localitatii.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa "Reglementări urbanistice-zonificare". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

• **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit**

4.1 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoase) și al echilibrului ecologic.

4.2 - Zone construite protejate

Terenul se află în vecinătatea sitului arheologic "Castel" conform studiului realizat în cadrul studiului de fundamentare a PUG-ului avizat. În urma acestui studiu s-a delimitat și zona de protecție care ocupă o parte din terenul studiat.

Pentru orice lucrări de construire se va solicita acordul Direcției Județene pentru Cultura Arad.

• **5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

5.1. - 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.

5.2 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, de servituteși de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisa.

5.3 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, in sistem colectiv sau centralizat.

5.4- Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominată a zonei.

5.5 - Procentul de ocupare a terenului

In cazul prezentului regulament, POT si CUT se stabilesc la:

- Coeficientii propusi pentru functiunile propuse la DJ 682 este
 - locuinte colective, servicii , comert
POT maxim 40%, CUT max 1,6
 - servicii, comert, dotari (gradinita /scoala)
POT maxim 50%, CUT max 2
 - agrement
POT maxim 50%, CUT max 1,5

- Pentru zona de locuinte cu maxim 2 unitati locative pe parcela :
POT maxim 30%, CUT max 0,9

5.6 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării de construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul plan urbanistic zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

• 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea ansamblului de clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor in ceea ce privește insoirea conform normelor și recomandărilor cuprinse in regulamentul general de urbanism aprobat cu hg 525/1996 și ordinului ministrului sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1,5 ore, potrivit ordinului ministrului sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Se va asigura pentru fiecare clădire posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv la nord.

6.2 - Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor față de DJ 682 se face cu respectarea zonei de protecție a drumului județean conform aviz SADP -CJ Arad

Amplasarea construcțiilor în zona studiată este permisă cu condiția respectării retragerilor prevăzute în planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE".

6.3. - Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor interioare cu profil de 12 m (limita dintre domeniul privat și domeniul public) se va face cu o retragere minimă obligatorie conform planșa "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE".

Prin excepție se poate mări retragerea minimă față de domeniul public în cazul în care minimum 3 clădiri alăturate se amplasează cu aceeași retragere iar celelalte retrageri față de celelalte limite se pastrează.

6.4 - Amplasarea în interiorul parcelei

Clădirile se vor amplasa în limita zonei de implantare prevăzute în planșa - "REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE"

Modul în de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele poate fi izolat sau cuplat situație în care se va solicita acord notarial a vecinului.

În cazul în care clădirile de locuit sunt izolate, distanța acestora față de limitele dintre parcele, va fi de minimum 2,0m pentru clădirile P+1E și vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vecinătăți și în situația în care depășesc două niveluri se va respecta distanța minimă de 1/2 din H cornișă față de limitele de proprietate laterale, cu excepția clădirilor cuplate; Construcțiile nou propuse pentru zonele mixte vor respecta Codul Civil cu privire la vecinătăți.

În cadrul zonei verzi amenajate se pot plasa construcții provizorii de mici dimensiuni (pavilioane, chiorcuri, pergole, gradene etc). Se poate amenaja un spațiu de joacă pt copii care se va dota cu mobilier caracteristic, terenuri de sport de mici dimensiuni, amenajări peisajere.

Spațiul verde amenajat poate fi afectat de alei, echipare tehnico-edilitare, construcții provizorii într-un procent maxim de 10%.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Pentru deservirea rutieră a viitoarelor construcții se propune amenajarea unei rețele de drumuri și amenajarea intersecției între DJ 682 și drumul de acces spre parcelă.

Amenajarea intersecției presupune:

- *lărgirea părții carosabile pe partea dreaptă a drumului DJ 682 în vederea realizării unei benzi de viraj la stânga spre parcela ce face obiectul prezentei documentații, având lungimea buzunarului de stânga de 30,00 m și lățimea de 3,00 m.*

- *lărgirea drumului pe partea dreaptă pentru amenajarea virajului de dreapta **la intrare** în intersecție (bandă de decelerare cu lungime de 70,00 m), respectiv amenajarea virajului de dreapta **la ieșire** din intersecție (bandă de accelerare cu lungime de 70,00 m) iar lungimea panii de racordare este de 35,00 m.*

- *au fost prevăzute pe drumul de acces insule canalizatoare de dreapta și insula separatoare.*

- *racordarea dintre benzile de accelerare, respectiv decelerare și drumul de acces se face cu*

raza de 25,00 m.

- *raza racord viraj stânga este de 15,00 m.*

Prospectele propuse pentru drumurile/străzile de deservire a parcelelor rezultate prin PUZ-ul studiat vor avea următoarea alcătuire:

- *Stradă din zona nordică a parcelei, pe direcția nord – sud, cu prospect de 10,50 m, va cuprinde 6,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 1,25 m zonă verde și trotuare de 2 x 1,00 m.*

- *Stradă dispusă de direcțiile nord – sud și est – vest, cu prospect de 12,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 1,00 m zonă verde și trotuare de 2 x 1,50 m.*

- *Stradă dispusă de direcția nord – sud, cu prospect de 12,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 1,00 m zonă verde și trotuare de 2 x 1,50 m.*

- *Stradă de acces dinspre DJ 682, pe direcția nord – sud, cu prospect de 16,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă mărginită de o parte și de alta de 2 x 2,00 m zonă verde, apoi pista pentru biciclete de 2 x 1,00 m și trotuare de 2 x 1,50 m.*

- *Stradă dispusă de direcția est – vest, cu prospect de 16,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă, pe o parte ca fi mărginită de zonă verde de 1,25 m și trotuar de 1,25 m, iar pe cealaltă parte sunt prevăzute locuri de parcare orientate perpendicular pe axa străzii cu lungimea de 5,00 m care să deservescă zona de locuire colectivă și servicii/comerț și un trotuar de 1,50 m.*

- *Stradă dispusă de direcția nord – sud, în continuarea străzii de acces dinspre DJ 682, cu prospect de 21,00 m, va cuprinde 7,00 m parte carosabilă, pe partea dreaptă a străzii sunt prevăzute locuri de parcare orientate perpendicular pe axa*

străzii cu lungimea de 5,00 m, zonă verde 2 x 2,00 m, apoi pista pentru biciclete de 2 x 1,00 m și trotuare de 2 x 1,50 m.

Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de constructii la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

Autorizarea execuției cladirilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, direct sau prin servitute, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor și protecției civile, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului public al vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3,80 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Pentru loturile care sunt situate la intersecția a două străzi se poate realiza accesul auto din ambele străzi (care marginesc lotul).

Pentru drumurile care se termina în fundaturi este obligatorie amenajarea acestora în așa fel încât să se asigure întoarcerea autovehiculelor ce asigură securitatea zonei.

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor stradale.

7.2. Accese pietonale

Asigurarea acceselor pietonale dintr-un drum public, direct sau prin servitute, este obligatorie.

Se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

• 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executiei lucrarilor va fi permisa numai in cazul existentei posibilitatii de racord la rețelele existente de apa potabila, canalizare și energie electrica sau in cazul:

- realizarii de solutii de echipare edilitara in sistem individual(fose septice individuale) pana la indeplinirea obligatiilor cuprinse in Planul de actiune.;
- dupa realizarea rețelelor centralizate de utilitati publice beneficiarul se obliga sa racordeze imobilele la rețelele centralizate publice.
- realizarea de solutii de echipare in sistem centralizat (foraj centralizat)

Se va asigura posibilitatea racordării la sistemele moderne de telecomunicații.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz conform Plan de acțiune (anexat la proiect) .

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar conform Plan de acțiune (anexat la proiect).

Până la realizarea instalațiilor comunale de alimentare cu apă și canalizare consiliul local poate deroga, pentru locuințe, prin obligarea beneficiarului de a realiza soluții de echipare edilitară în sistem individual cu respectarea normelor de protecție sanitară și de protecție a mediului și cu asumarea obligației acestuia de a racorda construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețelele publice de apă și canalizare atunci când acestea se vor realiza.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, se vor realiza subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează conform Plan de acțiune (anexat la proiect).

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Lucrările de racordare și de branșare a clădirilor noi sau existente la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul interesat.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

Alimentarea cu apa-canal

Pentru alimentarea cu apă a caselor care se vor executa înaintea rețelei magistrale asumata prin Planul de acțiune, se propune realizarea, pe o perioadă limitată, unei gospodării de apă formată dintr-un foraj de adâncime, echipat cu o pompa submersibilă care refulează în rețeaua stradală proiectată pentru zona de locuințe.

Preluarea apelor uzate menajere provenite de la grupurile sanitare se va face într-o fosa septică proprie fiecărui amplasament. Soluția cu fose septice va fi o soluție de tranzit și deci de scurtă durată.

Alimentarea cu caldura

Fiecare cladire va fi prevazuta cu o centrala termica de uz gospodaresc pentru producerea agentului termic de incalzire si prepararea apei calde menajere.

Combustibilul folosit se propune a fi combustibil solid (peleti) sau combustibilul lichid usor tip STAS 54/83.

Alimentarea cu gaze naturale

La aceasta dat anu exista reatea de gaz in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Fiecare obiectiv va avea bransament individual la reseaua stradala de joasa tensiune propusa.

Zona studiata va fi dotata cu iluminat stradal, realizat pe stalpii retelei de joasa tensiune, cu corperi tip stradal cu lampi de vapori de mercur sau sodiu de 250W (PHILIPS)

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si al constructiilor

9.1 Parcelarea

Se vor asigura prin parcelare conditiile necesare pentru obtinerea unor loturi construibile (suprafata minima de 400 mp pentru cladiri izolate sau cuplate cu front de minim 12,00m).

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 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- In cadrul zonelor de locuințe individuale este interzisă dezmembrarea ulterioară a parcelei în loturi mai mici de 500 mp.
- este permisa unificarea ulterioară a mai multor loturi, cu respectarea prevederilor art. 30 din HG 525 , în vederea amplasării de locuințe individuale sau locuite cuplate.

9.2. - Înălțimea construcțiilor

Regimul de inaltime pentru functiunile propuse la DJ 682 este:

- locuinte colective, servicii , comert
S/(D)+P+2E+M/ER, H max cornisa=14m
- servicii, comert, dotari (gradinita /scoala)
S/(D)+P+2E+M/ER, H max cornisa=14m
- agrement
S/(D)+P+2E, H max cornisa=11m

Regimul de inaltime maxim pentru zona de locuinte cu maxim doua unitati locative pe parcela
 $S/(D)+P+1E+M/ER$, H max cornisa=10m,

9.3 - Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii, cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural –conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fatadele laterale si posterioare ale clădirilor se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

Materialele care se vor alege pentru finisajele exterioare vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban.

Mobilierul urban, reclamele, signalistica se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și in concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei in care se amplasează. Poziția și dimensiunile lor nu vor stanjeni traficul auto sau pietonal.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

10.1. Parcaje

Numarul de locuri de parcare necesare se vor stabili la faza AC cu Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

În cazuri particulare și în interesul comunității, prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare poate fi stabilită, prin autorizația de construire, de către consiliul local și primar.

Suprafețele și numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției și nu se vor situa sub următoarele valori:

a.) pentru locuințe individuale se vor asigura 2 locuri de parcare in cadrul parcelei pentru fiecare apartament;

Locurile de parcare din cadrul parcelei pot fi locuri de parcare deschise sau acoperite si/sau garaj.

b.) Pentru loturile prevazute pentru dotari, servicii publice cu posibilitate de locuire la etaje-maximum 4 apartamente/lot -numarul minim de locuri de parcare se coreleaza cu legislatia in vigoare sau alte acte normative valabile la data intocmirii autorizatiei de construire pentru functiunea propusa (numar care se va cumula cu minim 2 locuri de parcare /apartament).

10.2 - Spații verzi



Se asigura un procent de 4,7% suprafata spatiu verde din suprafata totala a terenului, completat cu zona agrement 1,4%.

- Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi sau plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare
- Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 250mp de lot.
- Este obligatorie amenajarea și plantarea a spațiului verde aferent circulațiilor carosabile.

10.3 - Împrejmuiri

- Execuția împrejmuirilor necesare delimitării sau asigurării siguranței funcționării construcțiilor vor putea fi autorizate potrivit următoarelor categorii de importanță:
 - a.) Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
 - b.) Împrejmuiri opace, transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor.
- Spre frontul străzilor și la limitele de vecinătate până la frontul casei în interior se vor realiza împrejmuiri predominant transparente. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maximum 1,80 (optional soclu plin de max 0,60m) și vor putea fi dublate de un gard viu. Se interzice executarea împrejmuirilor din panouri prefabricate din beton.
- De la casă și până în spatele lotului, se pot realiza împrejmuiri opace (zidărie, etc), cu o înălțime maximă de 2,00m.
- Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În perimetrul amplasamentului studiat se propune dezvoltarea zonei prin lotizare după o trama stradala rectangulara cu prospecte diferite pentru strazile interioare a unui numar de :

- 248 loturi locuinte individuale/locuinte pentru doua familii-locuinte cuplate ,
- 1 loturi prevazute pentru zona verde -lot nr. 250
- 3 loturi prevazute pentru locuire colectiva, servicii, comert -lot nr. 254, 255, 256
- 2 loturi prevazute pentru comert/servicii, dotari, scoala gradinita -lot nr. 249, 252
- 1 lot prevazut pentru agrement/servicii- lot nr. 251
- (lot prevazut pentru drum- lot nr. 253)

FUNCȚIUNEA DOMINANTĂ A ZONEI

Funcțiunea dominantă propusă pentru zonă este cea rezidențială - locuințe individuale cu maximum 2 apartamente cu regim de înaltime: de la P pana la D/S+P+1E+M/Er

Funcțiuni complementare zonei dominate:

Funcțiune propusa pentru loturile nr. 254, 255 si 256 - zona locuinte colective, servicii si comert; cu regim maxim de inaltime D/S+P+2E+M/Er

Funcțiune propusa pentru loturile nr. 252, 249 - servicii, comert, dotari si functiuni publice cu regim maxim de inaltime D/S+P+2E+M/Er



Funcțiune propusa pentru loturile nr. 251 - agrement/ servicii cu regim maxim de inaltime D/S+P+2E+M/Er

2. FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ADMISE ALE ZONEI

Funcțiuni complementare admise:

- dotări, prestări servicii și mici birouri;
- mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar;
- dotări de alimentație publică.
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- zona agrement
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente.

UTILIZARI PERMISE

Zona rezidentiala cu functiuni complementare

- locuinte cu caracter urban și semi-rural, individuale sau cuplate, cu garajele aferente
- locuinte pentru maximum doua unitati locative
- functiuni complementare : prestări servicii și mici birouri, mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar dotări de alimentație publică, administratie, sanatate-cu *acordul vecinilor direct afectati*.
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- rețele tehnice edilitare și construcții aferente.

Zona de servicii și dotari

- instituții;
- construcții pentru educatie (scoala, gradinita, afterschool etc),
- construcții pentru sanatate (cabinet medical, laborator etc),
- dotări și servicii cu componente de agrement (pensiuni, hoteluri, spații training,),
- comerciale și alte functiuni care se impun odata cu cresterea populatiei.
- comerț;
- comerț produse alimentare;
- comerț cu amănuntul;
- alimentație publică (maxim 40 locuri);
- sedii ale unor companii și firme;
- servicii pentru întreprinderi,
- proiectare,
- cercetare,
- expertizare;
- consultanta în diferite domenii;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale;

- agenții de turism;
- cofetării.

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

-comert alimentar si nealimentar, activitati productive - cu conditia ca acestea sa fie de mica anvergura, nepoluante si fara riscuri tehnologice.

INTERDICTII DEFINITIVE DE CONSTRUIRE

- activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
- statii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

INTERDICTII TEMPORARE

- Necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica impune ca eventualele dezmembrari si parcelari sa nu se faca fara asigurarea conditiilor de rezervare a suprafetelor de teren necesare.

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

In vederea asigurarii compatibilitatii functiunilor, autorizarea executarii lucrarilor se face in baza analizei raportului intre constructia propusa si structura functionala a zonei in cadrul documentatiilor de urbanism.

Pentru integrare in zona a constructiilor noi se va tine seama de Normele de Igiена aprobate cu OMS nr. 119/2014

Dupa zonificare functionala loturile se impart in zone :

- L - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE**
- LC- ZONA DE COCUINTE COLECTIVE, COMERT SERVICII**
- D -ZONA COMERT, SERVICII, DOTARI**
- A -ZONA AGREMENT**
- ZV -ZONA VERDE**
- C- CAI DE COMUNICATIE**

IV.1. L- ZONA REZIDENTIALA

Art. 4. 1.1. Zone si subzone functionale

-L - zona rezidentiala cu locuinte individuale cu maximum doua apartamente, cu regim de inaltime de la P pana la D/S+P+1E+M/Er: loturile nr.1 - nr.248

Art. 4.1.2. Functiunea dominanta

-functiunea dominanta a zonei este rezidentiala, locuinte cu caracter urban si semi rural, cu regim de inaltime pana la D/S+P+1E+M/Er

Art. 4.1.3. Functiuni complementare

Functiuni complementare admise:

- dotări prestări servicii și mici birouri;
- mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar;
- dotări de alimentație publică.
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- rețele tehnice edilitare si constructii aferente.

Art. 4.1.4. Utilizari permise

- locuinte cu caracter urban si semi-rural, individuale sau cuplate, cu garajele aferente
- locuinte pentru maximum doua unitati locative
- functiuni complementare : prestări servicii și mici birouri, mici dotări de comerț alimentar sau nealimentar dotări de alimentație publică, administratie, sanatate.
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje
- rețele tehnice edilitare si constructii aferente.

Art. 4.1.5. Utilizari permise cu conditii

-comert alimentar si nealimentar, activitati productive - cu conditia ca acestea sa fie de mica anvergura, nepoluante si fara riscuri tehnologice.

Art. 4.1.6. Interdictii temporare de construire

Nu este cazul

Art. 4.1.7. Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
- statii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

Art. 4.1.8. Imprejmuiri

- se va realiza imprejmuire preponderent transparenta (corelata cu arhitectura cladirii) cu h max 1,8m pentru limita cu domeniul public, si imprejmuire transparenta/opaca h max 2,00m pentru limite laterale si spate.

IV.2. LC- ZONA DE COCUINTE COLECTIVE, COMERT SERVICII

Art. 4.2.1. Zone si subzone functionale



-LC - dotari si functiuni publice cu posibilitatea de locuire la etaje-maximul 4 apartamente; cu regim de inaltime:D/S+P+2E+M/Er: loturile nr. 254, nr. 255 si nr. 256.

Art. 4.2.2. Functiunea dominanta

-functiunea dominanta a zonei este cea de locuire colectiva, servicii si comert cu regim de inaltime pana la D/S+P+2E+M/Er.

Art. 4.2.3. Locuire colectiva, servicii si comert

-constructii pentru sanatate de mici dimensiuni (cabinet medical, laborator etc),

-dotări și servicii cu componente de agrement (pensiuni, hoteluri, spații training,),

-comerciale si alte functiuni care se impun odata cu cresterea populatiei.

-comerț;

-comerț produse alimentare;

-comerț cu amănuntul;

-alimentație publică (maxim 40 locuri);

-sedii ale unor companii și firme;

-servicii pentru întreprinderi,

-proiectare,

-cercetare,

-expertizare;

-consultanta în diferite domenii;

-sedii sociale, colective și personale;

-servicii ale unor organizații politice, profesionale;

-agenții de turism;

-cofetării.

-terase, constructii sezoniere

- servicii, alimentatie publica, pensiuni, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate

- spatii verzi amenajate

-accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje

-retele tehnico-edilitare si constructii aferente

-locuire colectiva - cu o unitate locativă/100m² teren.

Art. 4.2.4. Utilizari permise

- servicii, alimentatie publica, pensiuni, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate

- spatii verzi amenajate

- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje

- retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art. 4.2.5. Utilizari permise cu conditii

- activitati productive - cu conditia ca acestea sa fie de mica anvergura, nepoluante si fara riscuri tehnologice.

Art. 4.2.6. Interdictii temporare de construire

Nu este cazul

Art. 4.2.7. Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
- statii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

Art. 4.2.8. Imprejmuiri

Nu se va realiza imprejmuire pentru limita cu domeniul public -la strada- exceptie fiind imprejmuirea din gard viu

Se poate realiza imprejmuire pentru limita laterala de la fata constructiei catre spatele terenului, inclusiv spate teren transparenta/opaca h max 2,00m.

IV.3. D- ZONA COMERT, SERVICII, DOTARI

Art. 4.3.1. Zone si subzone functionale

-D - Comert, servicii si dotari; cu regim de inaltime:D/S+P+2E+M/Er: loturile nr.252 si nr. 249.

Art. 4.3.2. Functiunea dominanta

-functiunea dominanta a zonei este cea de comert/servicii, dotari si functiuni publice cu regim de inaltime pana la D/S+P+2E+M/Er.

Art. 4.3.3. Dotari si servicii publice

- instituti;
- constructii pentru educatie (scoala, gradinita, afterschool etc),
- constructii pentru sanatate (cabinet medical, laborator etc),
- dotari si servicii cu componente de agrement (pensiuni, hoteluri, spatii training,),
- comerciale si alte functiuni care se impun odata cu cresterea populatiei.
- comert;
- comert produse alimentare;
- comert cu amanuntul;
- alimentatie publica (maxim 40 locuri);
- sedii ale unor companii si firme;
- servicii pentru intreprinderi,
- proiectare,
- cercetare,

- expertizare;
- consultanta în diferite domenii;
- sedii sociale, colective și personale;
- servicii ale unor organizații politice, profesionale;
- agenții de turism;
- cofetării.
- terase, constructii sezoniere
- servicii, alimentatie publica, pensiuni, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art. 4.3.4. Functiuni complementare

- Nu este cazul

Art. 4.3.5. Utilizari permise

- servicii, alimentatie publica, pensiuni, mic comert, comert alimentar si nealimentar, administratie, sanatate
- spatii verzi amenajate
- accesne carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- rețele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art. 4.3.6. Utilizari permise cu conditii

- activitati productive - cu conditia ca acestea sa fie de mica anvergura, nepoluante si fara riscuri tehnologice.

Art. 4.3.7. Interdictii temporare de construire

- Nu este cazul

Art. 4.3.8. Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
- statii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri
-

Art. 4.3.9. Imprejmuiri

- nu se va realiza imprejmuire pentru limita cu domeniul public -la strada-exceptie fiind imprejmuirea din gard viu
- Se poate realiza imprejmuire pentru limitele laterale de la fata constructiei catre spatele terenului, inclusiv spate teren transparenta/opaca h max 2,00m.

IV.4. A -ZONA AGREMENT/SERVICII



Art. 4.4.1. Zone si subzone functionale

- A -ZONA AGREMENT/SERVICII, cu regim de inaltime:D/S+P+2E+M/Er: lot nr.251

Art. 4.4.2. Functiunea dominanta

-functiunea dominanta a zonei este cea de agrement/servicii cu regim de inaltime pana la D/S+P+2E+M/Er.

Art. 4.4.3. Zona agrement/servicii

- dotări și servicii cu componente de agrement spații training,
- comerciale si alte functiuni care se impun odata cu cresterea populatiei.
- comerț;
- comerț produse alimentare;
- comerț cu amănuntul;
- alimentație publică (maxim 40 locuri);
- cofetării.
- terase, constructii sezoniere
- servicii, alimentatie publica, mic comert, comert alimentar si nealimentar,
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- locuire colectiva - cu o unitate locativă/100m² teren.

Art. 4.4.3. Functiuni complementare

- Nu este cazul

Art. 4.4.4. Utilizari permise

- servicii, alimentatie publica, mic comert, comert alimentar si nealimentar,
- spatii verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale, parcaje, garaje
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art. 4.4.5. Utilizari permise cu conditii

- Nu este cazul

Art. 4.4.6. Interdictii temporare de construire

Nu este cazul

Art. 4.4.7. Interdictii definitive de construire

- activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
- statii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare

- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

Art. 4.4.8. Imprejmuiri

- nu se va realiza imprejmuire pentru limita cu domeniul public -la strada-
exceptie fiind imprejmuirea din gard viu
- Se poate realiza imprejmuire pentru limita laterala de la fata constructiei catre spatele terenului, inclusiv spate teren transparenta/opaca h max 2,00m.

IV.5. ZV- ZONA VERDE

Art. 4.5.1. Zone si subzone functionale

- ZV - zone verzi propuse. Acestea se vor intabula in CF ca spatiu verde:
lot. nr. 252

Art. 4.5.2. Functiuni complementare admise :

- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- mobilier urban
- alei pietonale
- loc joaca copii

Art. 4.5.3. Utilizari permise

- mobiler urban
- alei pietonale
- amenajari spatii verzi, plantatii
- retele tehnico-edilitare si constructii aferente
- loc joaca copii

Art. 4.5.4. Utilizari permise cu conditii

- amenajari de standuri, chioscuri temporare.

Art. 4.5.5. Interdictii definitive de construire

- constructii permanente
- panouri mari publicitare
- activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot,
fum miros
- activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
- statii de intretinere auto
- ferme agro-zootehnice, abatoare
- anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
- depozite de deseuri

Art. 4.5.6. Parcaje

- nu se vor realiza parcaje pe spatiul verde pentru lot. nr. 252

Art. 4.5.7. Imprejmuiri

- nu se vor realiza imprejmuiri pe spatiul verde

Art. 4.5.8. Ocupare cu constructii
- P.O.T. maximum 10%

IV.6. C- CAI DE COMUNICATIE

- 4 loturi prevazute pentru drum nr. 36, nr. 37, nr. 38 si nr. 39

Art. 4.6.1. Zone si subzone functionale
-C - cai de comunicatie propuse, prospect de 12m si 16m.

Art. 4.6.2. Functiunea dominanta
-Cai de comunicatie rutiera/pietonală si constructii aferente

Art. 4.6.3. Functiuni complementare admise :
-retele tehnico-edilitare si constructii aferente

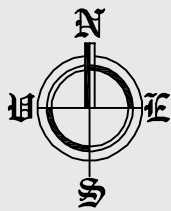
Art. 4.6.4. Utilizari permise
-cai de comunicatie
-parcaje, parcaje inierbate
-spatii de stationare
-refugii si treceri pentru pietoni
-mobiler urban
- alei pietonale
- amenajari spatii verzi, plantatii
-retele tehnico-edilitare si constructii aferente

Art. 4.6.5. Interdictii definitive de construire

- constructii permanente
 - panouri mari publicitare
 - activitati industriale sau alt de alt tip care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum miros
 - activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite
 - statii de intretinere auto
 - ferme agro-zootehnice, abatoare
 - anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, bovinelor, cabalinelor
 - depozite de deseuri
- Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării P.U.Z.-ului și introducerea lor în baza de date existentă în scopul corelării și al menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,
Arh. Alideia Catinca Suciu

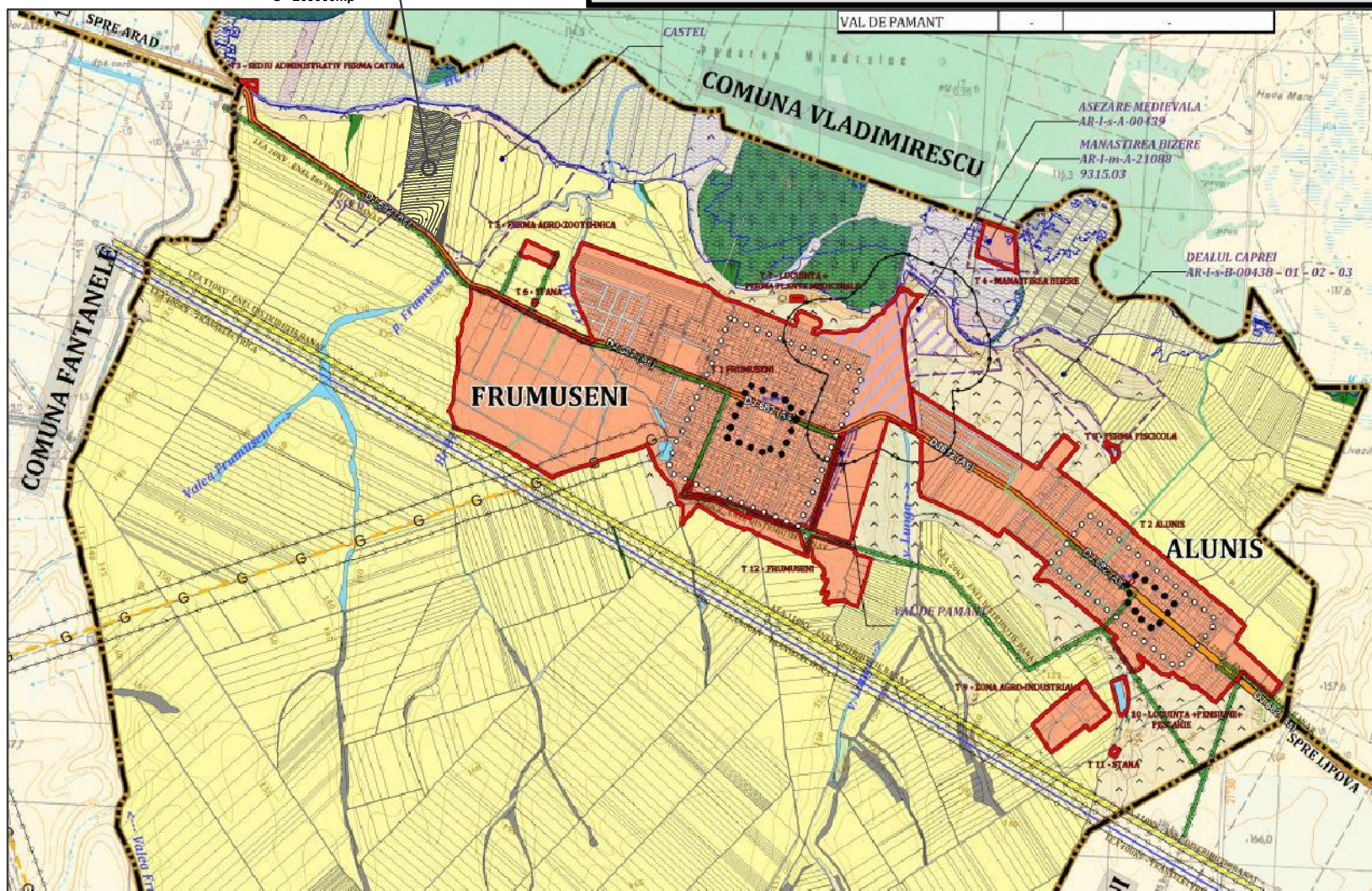




PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT SI SPATII COMERCIALE -CF 2608 FRUMUSENI

TEREN IN STUDIU
Nr. cad. 2608 FRUMUSENI
S= 209600mp



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV FRUMUSENI
- LIMITA INTRAVILAN FRUMUSENI
- SIT ARHEOLOGIC

CAI DE COMUNICATIE

- DRUM JUDETEAN

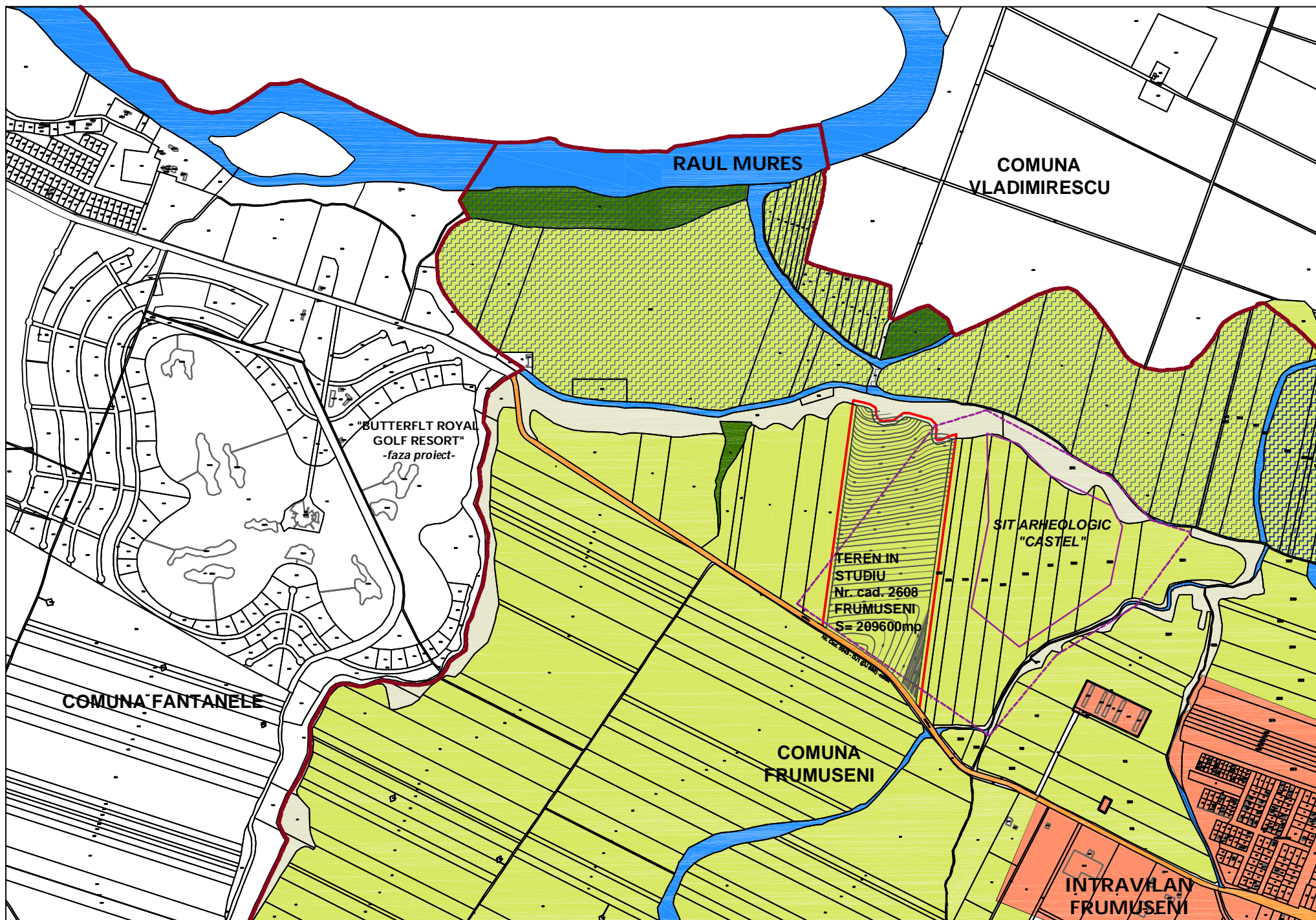
FOLOSINTE TERENURI

- APE -RIUL MURES/ HCn
- TERENURI PENTRU CONSTRUCTII AMENAJARI
- PADURI
- PASUNI
- ARABIL

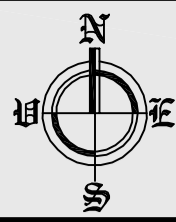
ZONE PROTECTIE/INTERDICTIE/RESTRICTIE

- ZONA INUNDABILA
- ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC

EXTRAS PUG FRUMUSENI

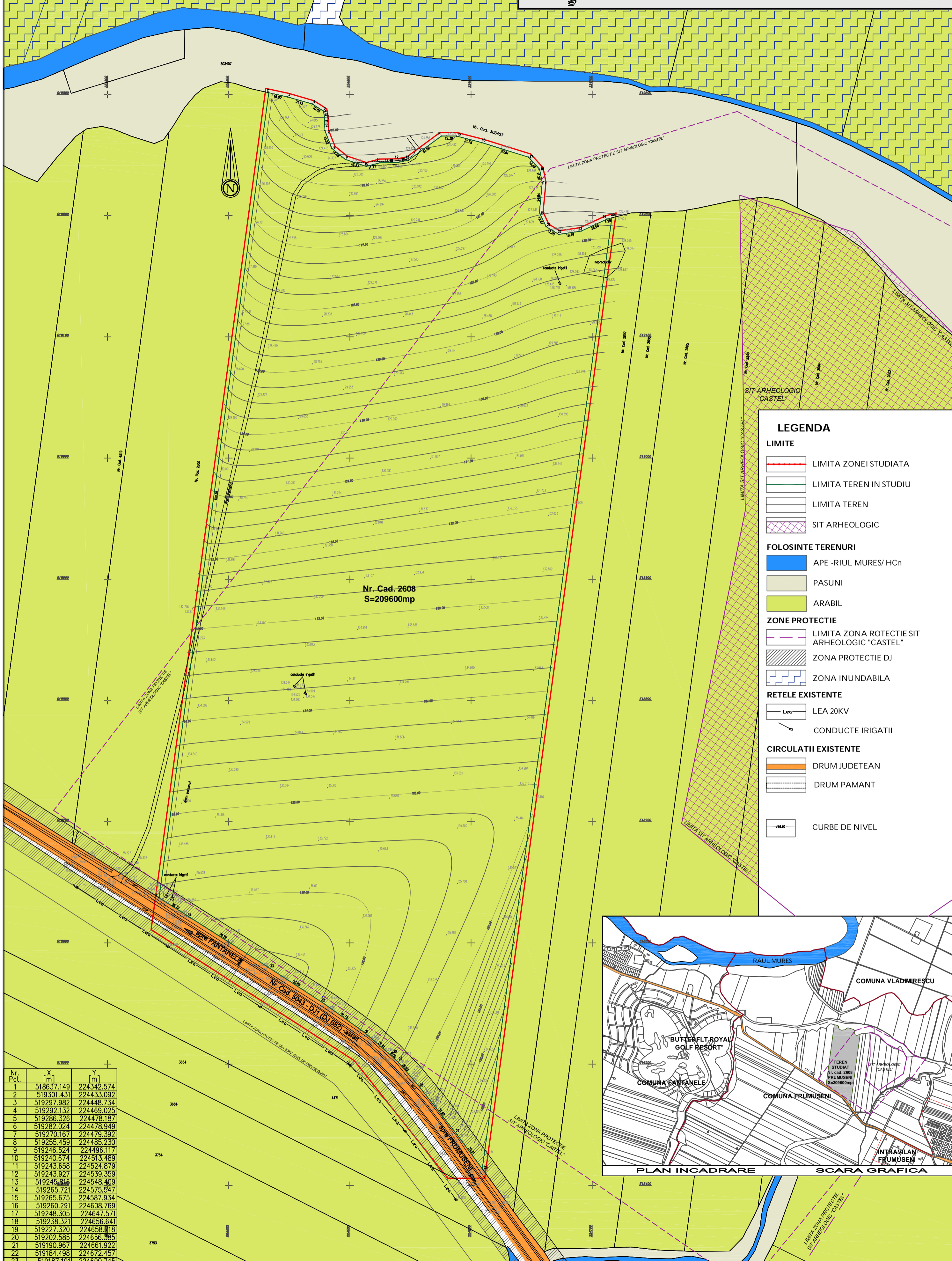


s.c. STUDIO UNU de arhitectura s.r.l. str. Gheorghe Doja, nr 10 , Timisoara, tel. 0722920759, 0723527701				Beneficiar	CHBIB ADRIANA LAURA	Proiect 22-01
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara GRAFICA	Titlu proiect	ELABORARE P.U.Z. REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT SI SPATII COMERCIALE CF 2608 FRUMUSENI	Faza P.U.
SEF PROIECT	arh. Alideia Suci			Titlu plansa	PLAN INCADRARE (LEGENDA CONFORM PUG FRUMUSENI)	Plan nr.:1
PROIECTAT	arh. Alideia Suci		DATA AUG. 2022			
DECIJAT	arh. Alideia Suci					



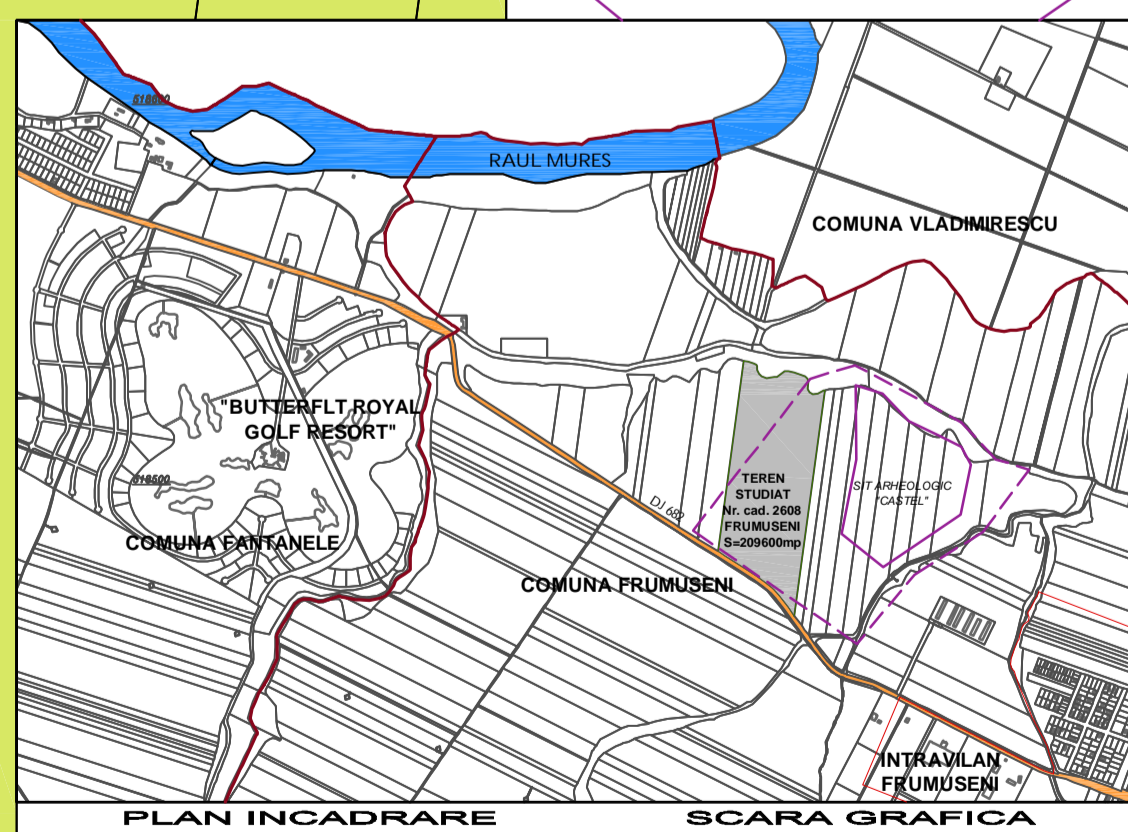
PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT SI SPATII
COMERCIALE -CF 2608 FRUMUSENI

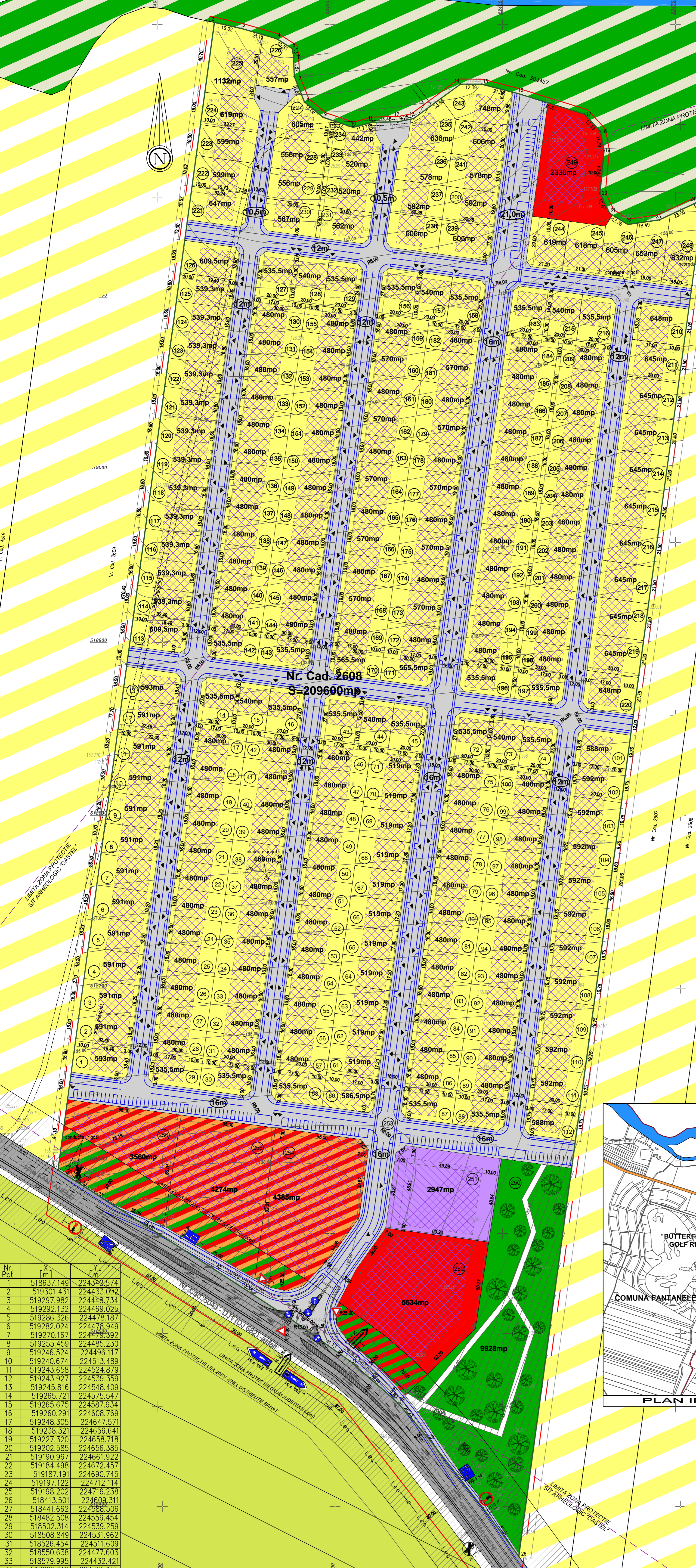


- ### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI STUDIATA
 - LIMITA TEREN IN STUDIU
 - LIMITA TEREN
 - SIT ARHEOLOGIC
- FOLOSINTE TERENURI**
- APE -RIUL MURES/ HCn
 - PASUNI
 - ARABIL
- ZONE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA ROTECTIE SIT ARHEOLOGIC "CASTEL"
 - ZONA PROTECTIE DJ
 - ZONA INUNDABILA
- RETELE EXISTENTE**
- LEA 20KV
 - CONDUCTE IRIGATII
- CIRCULATII EXISTENTE**
- DRUM JUDETEAN
 - DRUM PAMANT
 - CURBE DE NIVEL

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	518637.149	224342.574
2	519301.431	224433.092
3	519297.982	224448.734
4	519292.132	224469.025
5	519286.326	224478.187
6	519282.024	224478.949
7	519270.167	224479.392
8	519255.459	224485.230
9	519246.524	224496.117
10	519240.674	224513.489
11	519243.658	224524.879
12	519243.927	224539.359
13	519245.816	224548.409
14	519265.721	224575.547
15	519265.675	224587.934
16	519260.291	224608.769
17	519248.305	224647.571
18	519238.321	224656.641
19	519227.320	224658.118
20	519202.585	224656.985
21	519190.967	224661.922
22	519184.498	224672.457
23	519187.191	224690.745
24	519197.122	224712.114
25	519198.202	224716.238
26	518413.501	224609.311
27	518441.662	224588.506
28	518482.508	224556.454
29	518502.314	224539.259
30	518508.849	224531.962
31	518526.454	224511.609
32	518550.638	224477.603
33	518579.995	224432.421
34	518622.910	224365.165



s.c. STUDIO UNU de arhitectura s.r.l. str. Gheorghe Doja, nr 10, Timisoara, tel. 0722920759, 0723527701		Beneficiar		CHBIB ADRIANA LAURA	Proiect nr. 22-01/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara 1:2000	Titlu proiect ELABORARE P.U.Z. REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT SI SPATII COMERCIALE CF 2608 FRUMUSENI	
SEF PROIECT	arh. Alidela Suciu		DATA AUG. 2022	Faza P.U.Z.	
PROIECTAT	arh. Alidela Suciu			Titlu plansa PLAN EXISTENT	
DECIJAT	arh. Alidela Suciu			Plansa nr.:U02	



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATA
- LIMITA TEREN IN STUDIU
- LIMITA TEREN
- SIT ARHEOLOGIC "CASTEL"

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- PASUNI
- ARABIL
- CANALE DE DESECARE

ZONE PROTECTIE

- LIMITA ZONA ROTECTIE SIT ARHEOLOGIC "CASTEL"
- ZONA PROTECTIE DJ
- ZONA INUNDABILA

RETELE EXISTENTE

- LEA 20KV
- CONDUCTE IRIGATI
- CURBE DE NIVEL

CIRCULATII EXISTENTE

- DJ 682

LOTURI LOCUINTE
 regim de inaltime - max DS+P+1E+MEr
 H max cornisa - max 10,0m
 P.O.T.max. = 30%
 C.U.T. max. = 0,9

LOTURI LOCUINTE COLECTIVE
 COMERT/SERVICII
 regim de inaltime - max DS+P+2E+MEr
 H max cornisa - max 14,0m
 P.O.T.max. = 40%
 C.U.T. max. = 1,6

SIMBOLURI

- ACCESSE AUTO PROPUSE
- LATIME PROFIL TRANSVERSAL DRUM PROPUS
- NUMAR PARCELA PROPUSA
- SUPRAFATA PARCELA PROPUSA

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

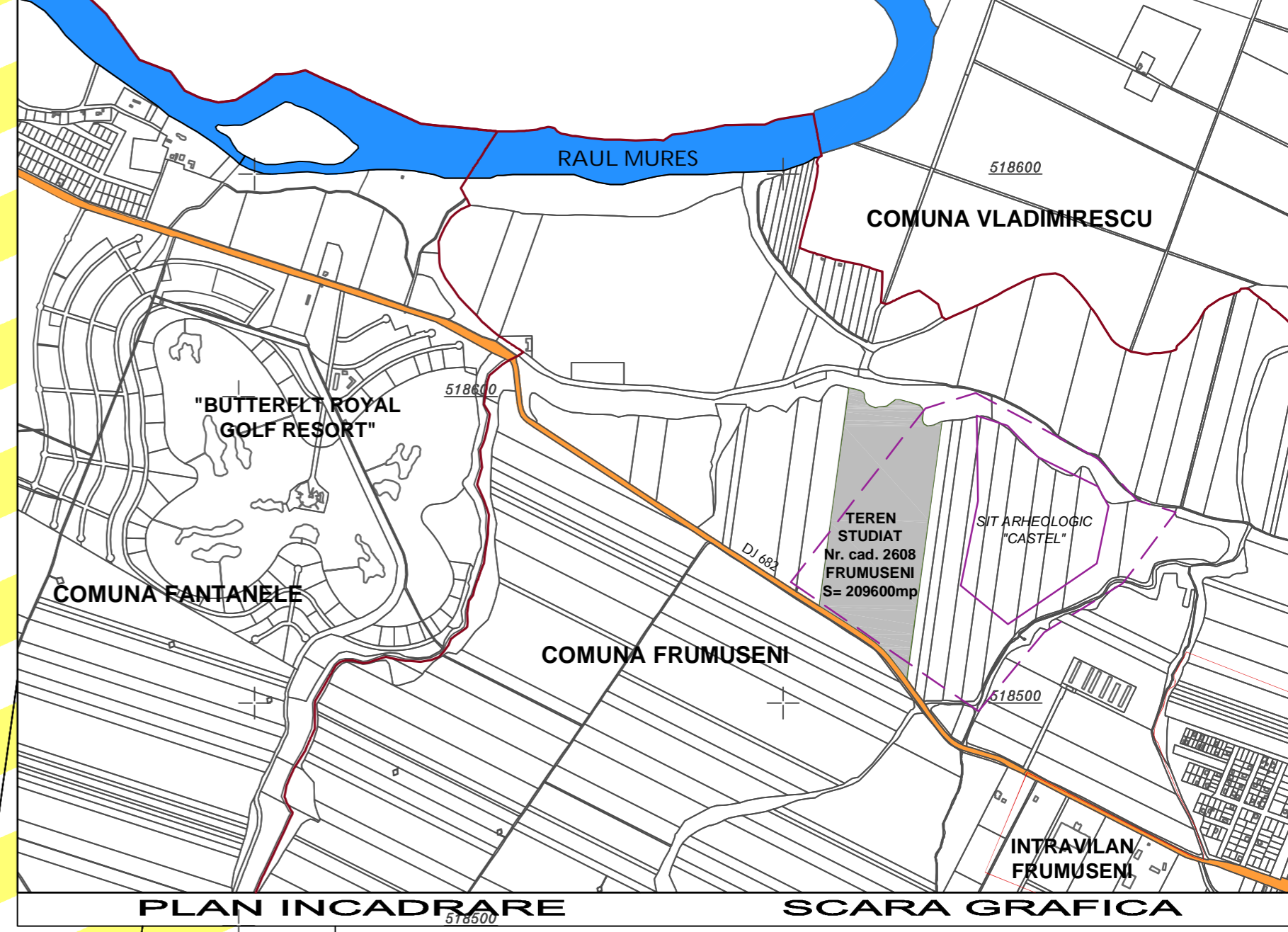
- ZONA PROPUSA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIMUM 2 APARTAMENTE
- ZONA PROPUSA PENTRU EXTINDERE ZONA LOCUINTE (EXTERIOR ZONEI STUDIATA)
- ZONA VERDE PROPUSA (EXTERIOR ZONEI STUDIATA)/ PASUNE
- ZONA PROPUSA PENTRU COMERT/SERVICII, DOTARI
- ZONA PROPUSA PENTRU AGREMENT/SPORT
- ZONA PROPUSA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE CARE SE VA INTABULA CA SPATII VERZI
- ZONA PROPUSA PENTRU LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII/COMERT
- ZONA VERDE IN CADRUL ZONEI PROPUSA PENTRU LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII/COMERT LA PARTER

AGREMENT/SPORT
 regim de inaltime - max DS+P+2E
 H max cornisa - max 11,0m
 P.O.T.max. = 50%
 C.U.T. max. = 1,5

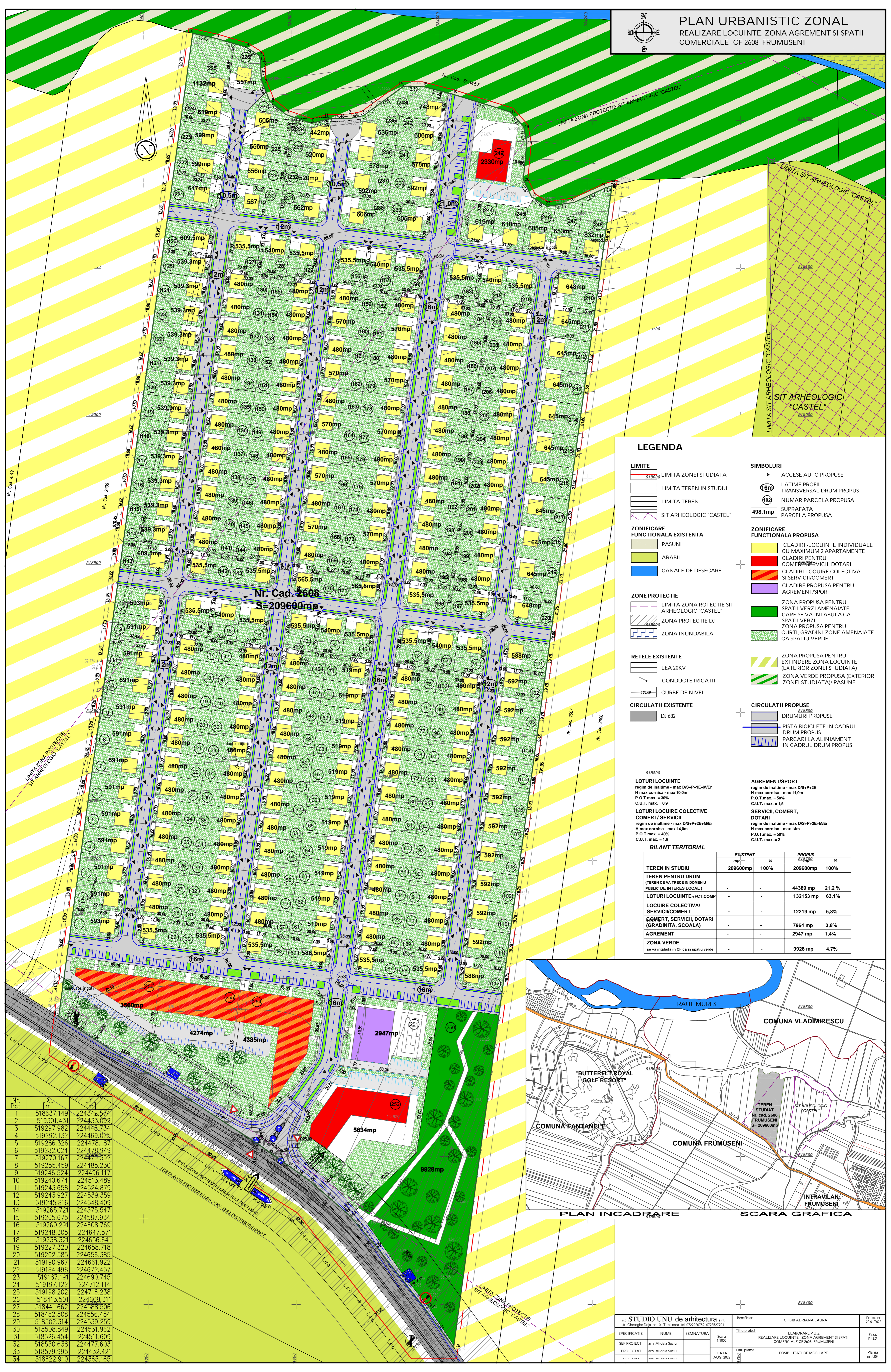
SERVICII, COMERT, DOTARI
 regim de inaltime - max DS+P+2E+MEr
 H max cornisa - max 14m
 P.O.T.max. = 50%
 C.U.T. max. = 2

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN IN STUDIU	209600mp	100%	209600mp	100%
TEREN PENTRU DRUM (TEREN CE VA TRECE IN DOMENIU PUBLIC DE INTERES LOCAL)	-	-	44389 mp	21,2%
LOTURI LOCUINTE+FACT.COMP	-	-	132153 mp	63,1%
LOCUIRE COLECTIVA/SERVICII/COMERT	-	-	12219 mp	5,8%
COMERT, SERVICII, DOTARI (GRADINITA, SCOALA)	-	-	7964 mp	3,8%
AGREMENT	-	-	2947 mp	1,4%
ZONA VERDE (se va intabula in CF ca si spatii verde)	-	-	9928 mp	4,7%



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	518637.149	224342.574
2	519301.431	224433.092
3	519297.982	224448.734
4	519292.132	224469.025
5	519286.326	224478.187
6	519282.024	224478.949
7	519270.167	224479.592
8	519255.459	224485.230
9	519246.524	224496.117
10	519240.674	224513.489
11	519243.658	224524.879
12	519243.927	224539.359
13	519245.816	224548.409
14	519265.721	224575.547
15	519265.675	224587.934
16	519260.291	224608.769
17	519248.305	224647.571
18	519238.321	224656.641
19	519227.320	224658.718
20	519202.585	224656.385
21	519190.967	224661.922
22	519184.498	224672.457
23	519187.191	224690.745
24	519197.122	224712.114
25	519198.202	224716.238
26	518413.501	224609.311
27	518441.662	224588.506
28	518482.508	224556.454
29	518502.314	224539.259
30	518508.849	224531.962
31	518526.454	224511.609
32	518550.638	224477.603
33	518579.995	224432.421
34	518622.910	224365.165



LEGENDA

- LIMITE**
- 51800 — LIMITA ZONEI STUDIATA
 - — LIMITA TEREN IN STUDIU
 - — LIMITA TEREN
 - — SIT ARHEOLOGIC "CASTEL"
- ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA**
- PASUNI
 - ARABIL
 - CANALE DE DESECARE
- ZONE PROTECTIE**
- LIMITA ZONA PROTECTIE SIT ARHEOLOGIC "CASTEL"
 - ZONA PROTECTIE DJ
 - ZONA INUNDABILA
- RETELE EXISTENTE**
- LEA 20KV
 - CONDUCTE IRIGATII
 - CURBE DE NIVEL
- CIRCULATII EXISTENTE**
- DJ 682
- SIMBOLURI**
- ▲ ACCESE AUTO PROPUSE
 - 16m LATIME PROFIL TRANSVERSAL DRUM PROPUIS
 - 102 NUMAR PARCELA PROPUISA
 - 498,1mp SUPRAFATA PARCELA PROPUISA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUISA**
- CLADIRI - LOCUINTE INDIVIDUALE CU MAXIMUM 2 APARTAMENTE
 - CLADIRI PENTRU COMERT/SERVICII, DOTARI
 - CLADIRI LOCUIRE COLECTIVA SI SERVICII/COMERT
 - CLADIRE PROPUISA PENTRU AGREMENT/SPORT
 - ZONA PROPUISA PENTRU SPATII VERZI AMENAJATE CARE SE VA INTABULA CA SPATII VERZI
 - ZONA PROPUISA PENTRU CURTI, GRADINI ZONE AMENAJATE CA SPATIU VERDE
 - ZONA PROPUISA PENTRU EXTINDERE ZONA LOCUINTE (EXTERIOR ZONEI STUDIATA)
 - ZONA VERDE PROPUISA (EXTERIOR ZONEI STUDIATA)/ PASUNE
- CIRCULATII PROPUSE**
- 518800 DRUMURI PROPUSE
 - PISTA BICICLETE IN CADRUL DRUM PROPUIS
 - PARCARI LA ALINIAMENT IN CADRUL DRUM PROPUIS

LOTURI LOCUINTE
 regim de inaltime - max DIS+P+1E+MEr
 H max cornisa - max 10,0m
 P.O.T. max. = 30%
 C.U.T. max. = 0,9

LOTURI LOCUIRE COLECTIVE COMERT/ SERVICII
 regim de inaltime - max DIS+P+2E+MEr
 H max cornisa - max 14,0m
 P.O.T. max. = 40%
 C.U.T. max. = 1,6

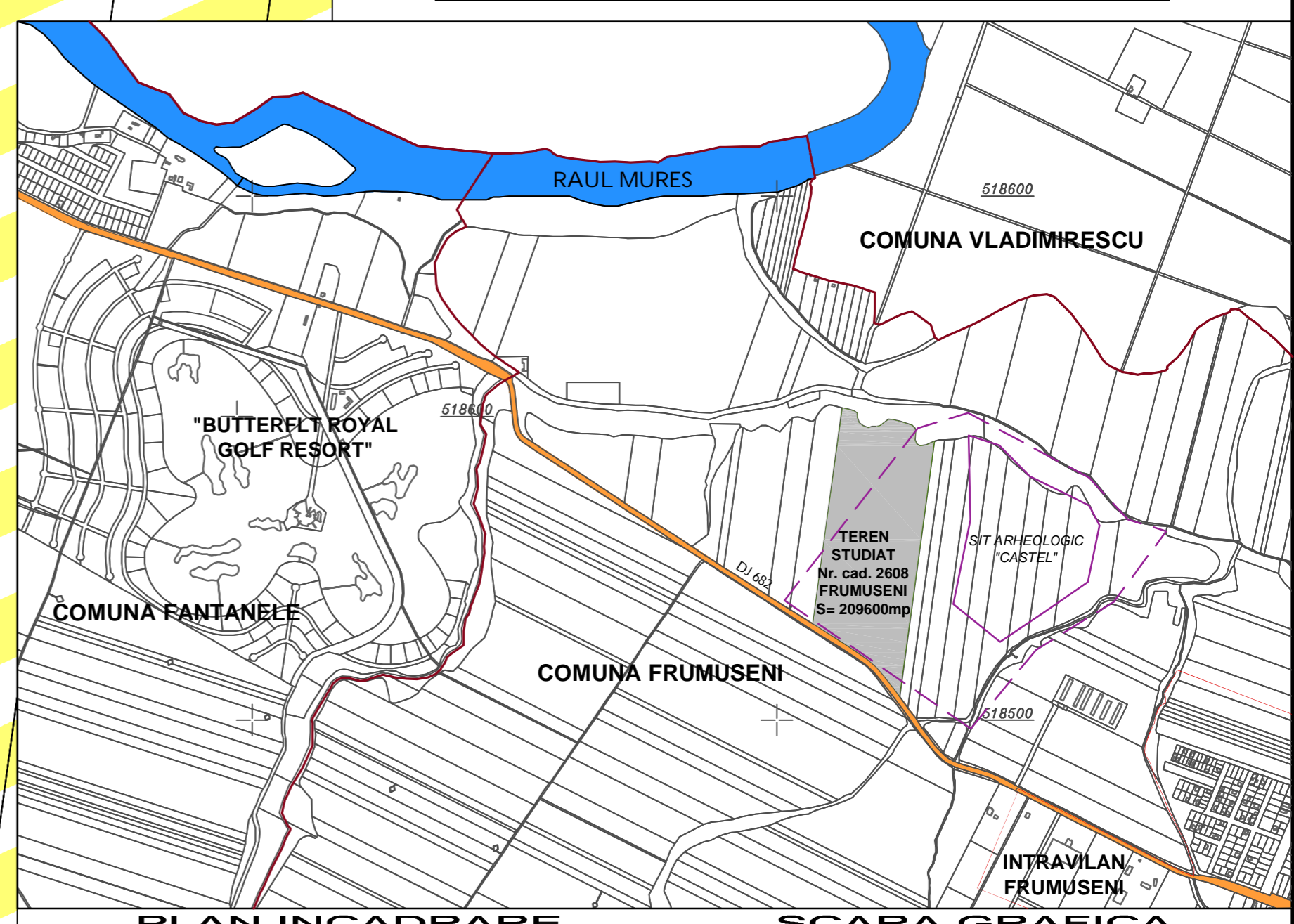
AGREMENT/SPORT
 regim de inaltime - max DIS+P+2E
 H max cornisa - max 11,0m
 P.O.T. max. = 50%
 C.U.T. max. = 1,5

SERVICII, COMERT, DOTARI
 regim de inaltime - max DIS+P+2E+MEr
 H max cornisa - max 14m
 P.O.T. max. = 50%
 C.U.T. max. = 2

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUIS	
	mp	%	mp	%
TEREN IN STUDIU	209600mp	100%	209600mp	100%
TEREN PENTRU DRUM PUBLIC CE VA TRECE IN DOMENIU DE INTERES LOCAL	-	-	44389 mp	21,2 %
LOTURI LOCUINTE+FACT.COMP	-	-	132153 mp	63,1%
LOCUIRE COLECTIVA/ SERVICII/COMERT	-	-	12219 mp	5,8%
COMERT, SERVICII, DOTARI (GRADINITA, SCOALA)	-	-	7964 mp	3,8%
AGREMENT	-	-	2947 mp	1,4%
ZONA VERDE se va intabula in CF ca si spatii verde	-	-	9928 mp	4,7%

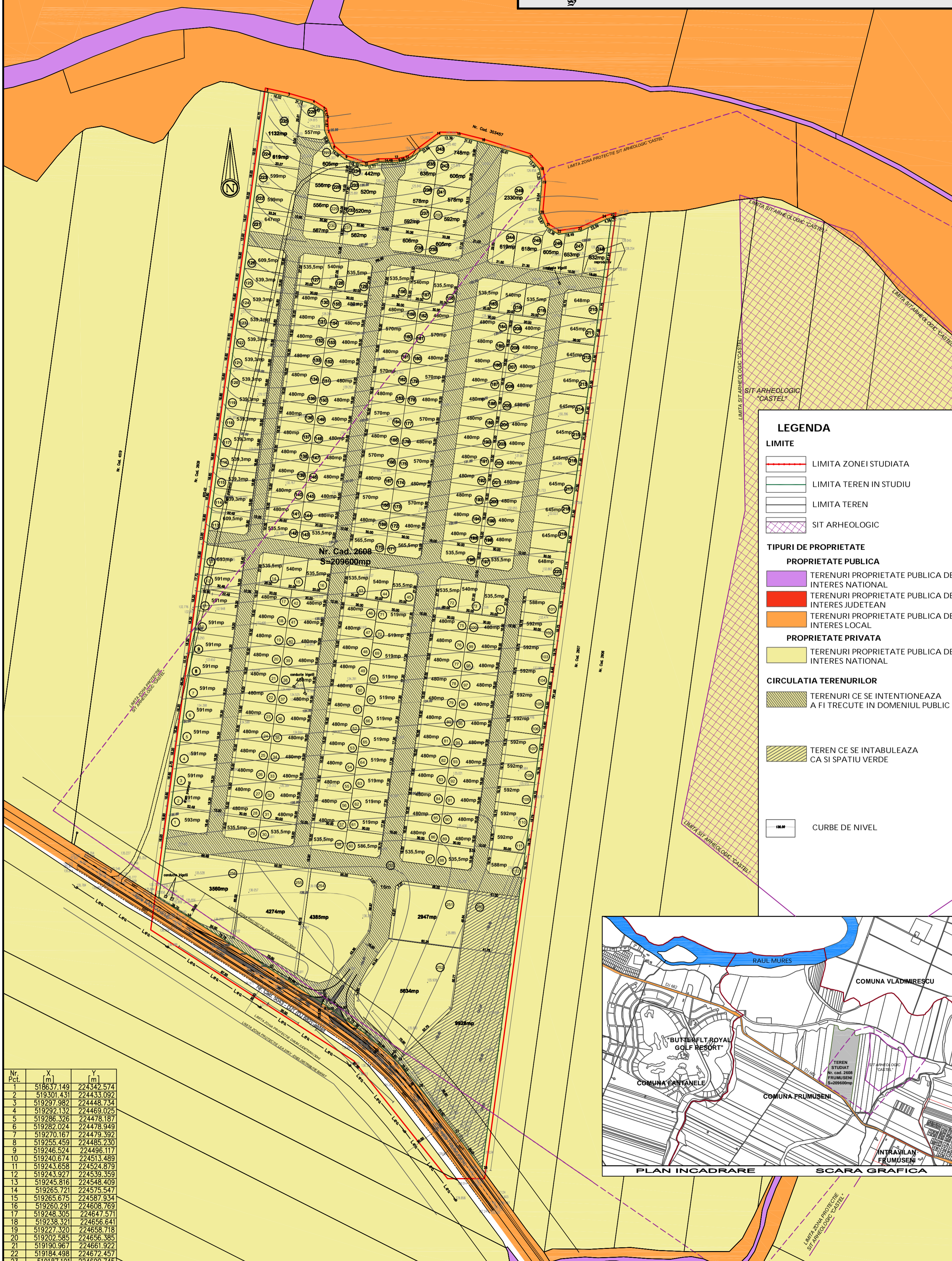
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	518637.149	224342.574
2	519301.431	224433.092
3	519297.982	224448.734
4	519292.132	224469.025
5	519286.326	224478.187
6	519282.024	224478.949
7	519270.167	224479.592
8	519255.459	224485.230
9	519246.524	224496.117
10	519240.674	224513.489
11	519243.658	224524.879
12	519243.927	224539.359
13	519245.816	224548.409
14	519265.721	224575.547
15	519265.675	224587.934
16	519260.291	224608.769
17	519248.305	224647.571
18	519238.321	224656.641
19	519227.320	224658.718
20	519202.585	224656.385
21	519190.967	224661.922
22	519184.498	224672.457
23	519187.191	224690.745
24	519197.122	224712.114
25	519198.202	224716.238
26	518413.501	224609.311
27	518441.662	224588.506
28	518482.508	224556.454
29	518502.314	224539.259
30	518508.849	224531.962
31	518526.454	224511.609
32	518550.638	224477.603
33	518579.995	224432.421
34	518622.910	224365.165





PLAN URBANISTIC ZONAL

REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT SI SPATII
COMERCIALE -CF 2608 FRUMUSENI



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA ZONEI STUDIATA
- LIMITA TEREN IN STUDIU
- LIMITA TEREN
- SIT ARHEOLOGIC

TIPURI DE PROPRIETATE

PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA

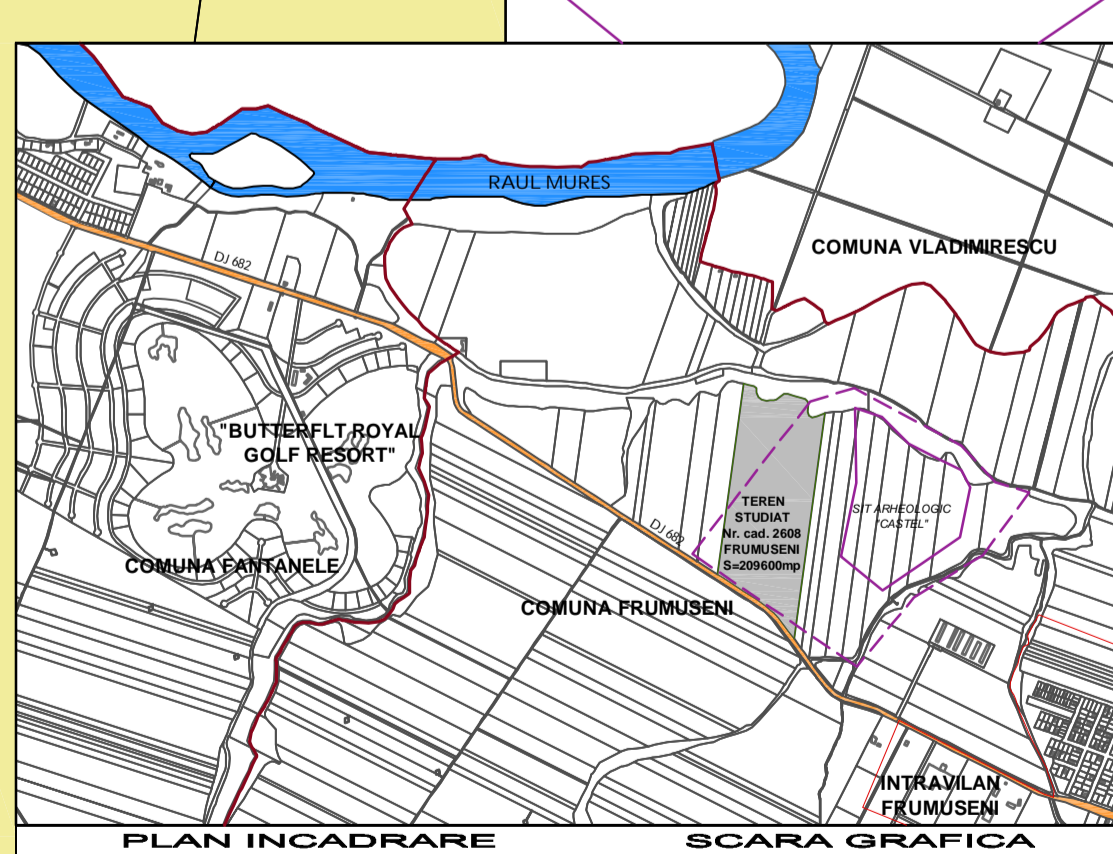
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL

CIRCULATIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENTIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
- TEREN CE SE INTABULEAZA CA SI SPATIU VERDE

100.00 CURBE DE NIVEL

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	518637.149	224342.574
2	519301.431	224433.092
3	519297.982	224448.734
4	519292.132	224469.025
5	519286.326	224478.187
6	519282.024	224478.949
7	519270.167	224479.392
8	519255.459	224485.230
9	519246.524	224496.117
10	519240.674	224513.489
11	519243.658	224524.879
12	519243.927	224539.359
13	519245.816	224548.409
14	519265.721	224575.547
15	519265.675	224587.934
16	519260.291	224608.769
17	519248.305	224647.571
18	519238.321	224656.641
19	519227.320	224658.718
20	519202.585	224656.385
21	519190.967	224661.922
22	519184.498	224672.457
23	519187.191	224690.745
24	519197.122	224712.114
25	519198.202	224716.238
26	518413.501	224609.311
27	518441.662	224588.506
28	518482.508	224556.454
29	518502.314	224539.259
30	518508.849	224531.962
31	518526.454	224511.609
32	518550.638	224477.603
33	518579.995	224432.421
34	518622.910	224365.165



s.c. STUDIO UNU de arhitectura s.r.l. str. Gheorghe Doja, nr 10, Timisoara, tel. 0722920759, 0723527701			Beneficiar	CHBIB ADRIANA LAURA	Proiect nr. 22-01/2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Titlu proiect	ELABORARE P.U.Z. REALIZARE LOCUINTE, ZONA AGREMENT SI SPATII COMERCIALE CF 2608 FRUMUSENI	Faza: P.U.Z
SEF PROIECT	arh. Alidela Suclu		Titlu plansa	PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Plansa nr.:U05
PROIECTAT	arh. Alidela Suclu		DATA AUG 2022		

ANEXA LA AVIZ OPORTUNITATE
NR. 01 / 30.08.2022



PRIMĂRII
JUDEȚUL ARAD
FRUMUȘENI
INTRARE/IEȘIRE
Nr. 1757 din 03.06.2022

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF
Serviciul Urbanism, Amenajarea
Teritoriului și Banca de Date Urbane GIS
Nr.10833/30.05.2022

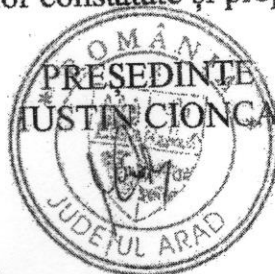
CĂTRE,
PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI

Referitor la cererea dumneavoastră nr.1423/05.05.2022, înregistrată la C.J. Arad cu nr.10833/05.05.2022, prin care solicitați consultarea Comisiei T.A.T.U. în vederea emiterii avizului de oportunitate pentru P.U.Z. și R.L.U. aferent pt.teren situat în extravilan CF nr.2608 Frumușeni, jud.Arad, pt.realizarea de locuințe, zona de agrement și spații comerciale, beneficiar Chbib Adriana Laura.

Prin prezenta vă aducem la cunoștință că documentația a fost prezentată în ședința comisiei T.A.T.U. din 24.05.2022.

Constatări: Soluția prezentată necesită modificări și corectări (drumurile vor fi publice și se vor continua până la zona inundabilă; la zona de agrement se vor reduce indicatorii urbanistici; indicatorii urbanistici trebuie să respecte RGU; bilanțul teritorial nu este elocvent; costurile care cad în sarcina primăriei se vor clarifica și se vor stabili împreună cu reprezentanții acesteia; se va studia realizarea unui drum colector paralel cu drumul județean; se va regândi amplasarea spațiului verde la nivel macro; se va studia posibilitatea realizării unor piste de biciclete cu acces spre pădure).

Propunerea comisiei: Emiterea avizului de oportunitate după cuprinderea propunerilor comisiei, conform celor constatate și propuse în ședință.



ARHITECT-ȘEF
arh. VÎRVESCU FLORIAN

ȘEF SERVICIU
FUGĂȚĂ VALENTIN

ÎNTOCMIT
STURZ CIPRIAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
COMUNA FRUMUȘENI

Nr. 1265 din 30.08.2022

A P R O B A T
PRIMAR
Reginald ANDRONIC



Ca urmare a cererii adresate de *CHBIB ADRIANA LAURA* – în calitate de beneficiar, cu domiciliul în județul Timiș, loc. Dumbrăvița, str. Arțar nr.10, înregistrată la nr. 1265 din 20.04.2022,

a memoriului tehnic aplicativ realizat de S.C. Studio Unu de Arhitectură S.R.L. Timișoara – arh. Alideia Suciș,

și având în vedere observațiile și propunerile Comisiei T.A.T.U. făcute în cadrul ședinței din data de 24.05.2022,

în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 01 din 30.08.2022
pentru elaborarea Planului urbanistic zonal pentru „REALIZARE
LOCUINȚE, ZONĂ DE AGREMENT ȘI SPAȚII COMERCIALE”

generat de imobilul - teren situat în județul ARAD, comuna FRUMUȘENI, extravilan, identificat prin CF NR. 2608 FRUMUȘENI, NR.CAD. 2608, în suprafață de 209.600 mp, categoria de folosință arabil, proprietate a dnei. CHBIB ADRIANA LAURA (cota actuala 1/1), fără sarcini, pentru care s-a emis de către Primarul comunei Frumușeni Certificatul de urbanism nr. 19 din 13.05.2021, prin care se solicită și avizul de oportunitate.

Cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform Planului de încadrare în zonă (anexat prezentului Aviz), imobilul care face obiectul PUZ-ului, se află la circa 450 m de intravilanul satului Frumușeni cu front stradal la DJ 682 și are următoarele vecinătăți:

- la Nord - pășune
- la Sud – drumul județean DJ682
- la Est – teren agricol privat

- la Vest – teren agricol privat

Imobilul în cauză, conform studiului de fundamentare a PUG al comunei Frumușeni, se află parțial în zona protecție a sitului arheologic „Castel”.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Situația existentă: conform PUG Frumușeni, imobilul -teren aflat în studiu se află în extravilanul comunei Frumușeni, având categoria de folosință – arabil.

Se propune ca, în perimetrul amplasamentului studiat, ținându-se seama de trama stradală rectangulară, să se realizeze o zonă rezidențială, formată din: locuințe individuale și colective, rețele de utilități, zonă de servicii, spații comerciale, zone verzi, cale de acces din DJ 682 și drumuri interioare, respectiv o zonă de agrement/sport.

3. Indicatori urbanistici obligatorii

Indicatori urbanistici pentru funcțiunile propuse a fi realizate în zona din imediata vecinătate a DJ 682

- locuinte colective, servicii și comerț

POT max 40% , CUT max 1,6

-servicii, comerț și dotări

POT max 50% , CUT max 2

- agrement/sport

POT max 50%, CUT max 1,5

Indicatori urbanistici pentru zona de locuințe cu maxim 2 unități locative pe parcela:

POT max 30%, CUT max 0,9

Va fi reglementat și regimul de înălțime al construcțiilor (în funcție de zona funcțională), utilizările admise, interdicțiile, amplasarea construcțiilor în interiorul loturilor de teren și față de aliniamentul frontului stradal.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

Conform PUG al comunei Frumușeni imobilul se află în extravilanul comunei, nefiind astfel reglementat urbanistic și având categoria de folosință – teren arabil.

Pentru realizare investiției se impune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată cu modificările și completările ulterioare și a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, actualizată cu modificările ulterioare. În elaborarea PUZ se vor avea în vedere prevederile Metodologiei de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM – 010-2000, aprobată prin Ordinul MLPAT nr.176/N/2000 , Ordinul nr.233/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, HG nr.525/1996 și GM-007-2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Conținutul documentația PUZ se va corela, acolo unde va fi cazul, cu prevederile PUG /RLU ale comunei Frumușeni

Propunerile Comisiei T.A.T.U. făcute în cadrul ședinței din data de 24.05.2022 sunt parte integrantă din prezentul Aviz. Propunerile au fost transmise Primăriei comunei Frumușeni prin adresa nr. 10833 din 20.05.2022, anexată la prezentul Aviz.

Prin PUZ se va asigura un raport optim între suprafețele construite și zonele verzi, evitându-se o aglomerare excesivă a construcțiilor. Se va impune un spațiu verde per parcelă de minim 20 % din suprafața acesteia.

Parcelarea terenului se va realiza în funcție de zonificarea funcțională propusă și de valorile indicatorilor urbanistici corespunzători zonei funcționale, cu respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniu.

Amplasare construcțiilor față de aliniamentul străzilor interioare se va face cu o retragere minimă obligatorie ce va fi prevăzută în reglementările urbanistice.

Parcările vor fi amplasate exclusiv în interiorul terenului studiat. Fiecare lot de teren din zona de locuințe va avea cel puțin 1-2 locuri de parcare în interiorul său.

Rețelele de utilități – alimentare cu apă și energie electrică, canalizare, comunicații etc. vor fi realizate/suportate financiar integral de către beneficiarul proiectului și/sau investitor(i). În proiectarea și executarea lor se vor respecta normativele tehnice în vigoare în domeniu; administrația locală Frumușeni va sprijini demersurile beneficiarului pentru racordarea/ branșarea la infrastructura edilitară existentă în zona terenului studiat.

Autorizarea executării construcțiilor va fi condiționată de existența rețelelor de utilități în perimetrul care face obiectul PUZ-ului, astfel încât să fie posibilă realizarea de racorduri / branșamente la aceste rețele. Se va introduce în PUZ o clarificare privind acceptarea sau nu a realizării de fose septice vidanjabile.

Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, rețeaua de alimentare cu energie electrică și branșamentele aferente se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarului / investitorului(lor).

Accesul rutier din DJ682 și rețeaua de drumuri interioare vor fi proiectate în conformitate cu prevederile legislației/normativelor tehnice în vigoare, în domeniu drumurilor publice . Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice iar costurile vor fi suportate integral de beneficiar și/sau investitor(i).

În reglementarea caracteristicilor tehnice ale infrastructurii rutiere și edilitare se va ține seama și de cerințele impuse de intervențiile în situații de urgență (sanitară, incendiu etc.).

În ceea ce privește lucrările de realizare a infrastructurii rutiere și edilitare care, în funcție de soluțiile tehnice propuse, se impun a se efectua pe domeniul public, acestea vor fi detaliate și reglementate în Planul de acțiuni – parte integrantă a PUZ.

5. Capacități de transport admise

Capacitățile de transport admise vor fi stabilite prin PUZ în funcție de funcțiunile propuse și de tipologia mijloacelor de transport.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

PUZ – ul va fi avizat de:

- deținătorii și operatori de utilități din zonă: E-Distribuție Banat SA, S.C. Compania de Apă Arad S.A. (alimentare cu apă și canalizare), RCS&RDS SA, Telekom SA;

- instituțiile/organismele centrale și/sau teritoriale ale: Ministerul Administrației și Internelor, – S.R.I., MapN – Statul Major General, Serviciul de Telecomunicații Speciale Agenția pentru Protecția Mediului Arad, Direcția de Sănătate Publică Arad, ISU „Vasile Goldiș”, Arad (securitate la incendiu și Protecție Civilă), SADP-CJ Arad, OCPI Arad, Agenția Națională Apele Române, Poliția Rutieră, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Direcția Județeană pentru Cultura și Culte Arad, CJ Arad, Administratorul drumurilor de exploatare din zonă, Consiliul Local al Comunei Frumușeni prin Hotărâre de însușire a soluției propuse prin PUZ.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Inițiatorul P.U.Z. va asigura informarea și consultarea publicului interesat conform Legii nr. 350/2001, actualizată, în conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 actualizat.

*Prezentul Aviz de oportunitate este valabil de la data de emiterii sale pe toată durata de valabilitate a **Certificatului de urbanism nr. 19 din 13.05.2021** emis de Primăria comunei Frumușeni.*

Prezentul Aviz a fost transmis solicitantului direct/~~prin~~ poștă la data de 01.09.2022.

p. Arhitect Șef
Ing. Florin FLOREA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 2608 Frumușeni

Cod verificare
100119416218



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	2608	209.600	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15305 / 10/02/2018		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Frumuseni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 2608 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2608.	A1
Act Notarial nr. 95, din 11/12/2012 emis de BNP SICA SILVIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1 1) CHBIB ADRIANA-LAURA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

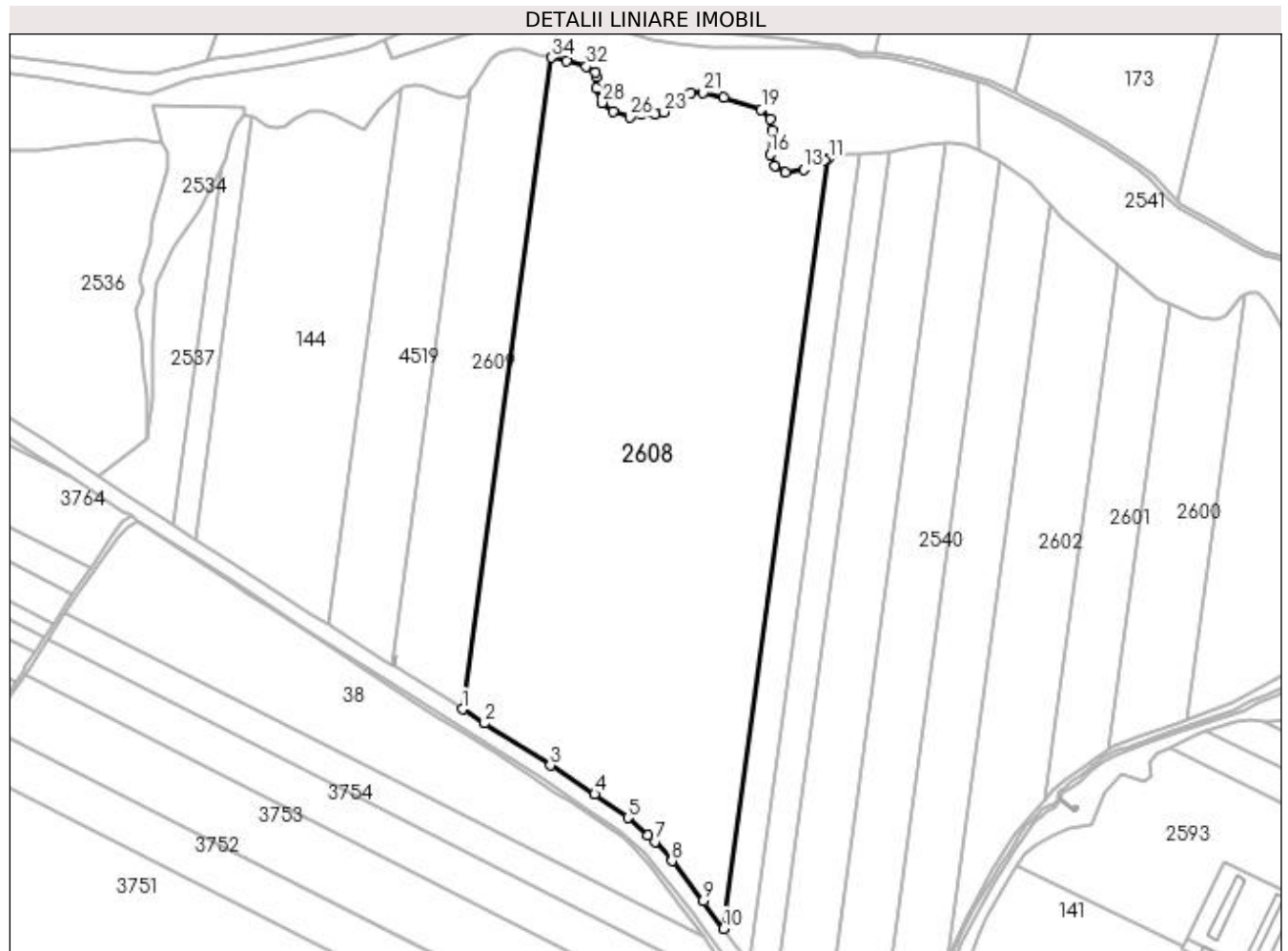
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
2608	209.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	209.600	20	196/3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	224.342,574 518.637,149	2	224.365,165 518.622,91	26.704
3	224.432,421 518.579,995	4	224.477,603 518.550,638	53.882
5	224.511,609 518.526,454	6	224.531,962 518.508,849	26.911
7	224.539,259 518.502,314	8	224.556,454 518.482,508	26.229

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	224.365,165 518.622,91	3	224.432,421 518.579,995	79.781
4	224.477,603 518.550,638	5	224.511,609 518.526,454	41.729
6	224.531,962 518.508,849	7	224.539,259 518.502,314	9.796
8	224.556,454 518.482,508	9	224.588,506 518.441,662	51.92

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	224.588,506 518.441,662	10	224.609,311 518.413,501	35.013
11	224.716,238 519.198,202	12	224.712,114 519.197,122	4.263
13	224.690,745 519.187,191	14	224.672,457 519.184,498	18.485
15	224.661,922 519.190,967	16	224.656,385 519.202,585	12.87
17	224.658,718 519.227,32	18	224.656,641 519.238,321	11.195
19	224.647,571 519.248,305	20	224.608,769 519.260,291	40.611
21	224.587,934 519.265,675	22	224.575,547 519.265,721	12.387
23	224.548,409 519.245,816	24	224.539,359 519.243,927	9.245
25	224.524,879 519.243,658	26	224.513,489 519.240,674	11.774
27	224.496,117 519.246,524	28	224.485,23 519.255,459	14.084
29	224.479,392 519.270,167	30	224.478,949 519.282,024	11.865
31	224.478,187 519.286,326	32	224.469,025 519.292,132	10.847
33	224.448,734 519.297,982	34	224.433,092 519.301,431	16.018

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	224.609,311 518.413,501	11	224.716,238 519.198,202	791.953
12	224.712,114 519.197,122	13	224.690,745 519.187,191	23.564
14	224.672,457 519.184,498	15	224.661,922 519.190,967	12.363
16	224.656,385 519.202,585	17	224.658,718 519.227,32	24.845
18	224.656,641 519.238,321	19	224.647,571 519.248,305	13.489
20	224.608,769 519.260,291	21	224.587,934 519.265,675	21.519
22	224.575,547 519.265,721	23	224.548,409 519.245,816	33.655
24	224.539,359 519.243,927	25	224.524,879 519.243,658	14.482
26	224.513,489 519.240,674	27	224.496,117 519.246,524	18.331
28	224.485,23 519.255,459	29	224.479,392 519.270,167	15.824
30	224.478,949 519.282,024	31	224.478,187 519.286,326	4.369
32	224.469,025 519.292,132	33	224.448,734 519.297,982	21.117
34	224.433,092 519.301,431	1	224.342,574 518.637,149	670.421

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/09/2022, 10:12

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 19 din 13.05.2021

În scopul: "Obținere aviz de oportunitate în vederea elaborării și avizării „ Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru teren situat în extravilan CF nr.2608 Frumușeni, județul Arad, pentru realizarea de locuințe, zona de agrement și spații comerciale"

Ca urmare a Cererii adresate de CHBIB ADRIANA LAURA , cu domiciliul în sat Dumbravita, str. Artar nr.10, județul TIMIS, înregistrată la nr. 1301 din 21.04.2021 pentru imobilul teren , situat în județul ARAD, comuna FRUMUSENI, extravilan, cod poștal 317122, str.DJ 682 Km 86, nr.F.N. sau identificat prin CF NR. 2608 FRUMUSENI, NR.CAD. 2608 și extras de plan cadastral.

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Frumușeni nr. 174/2020, în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

- situație teren: extravilan, în loc. Frumușeni;
- proprietar - CHBIB ADRIANA LAURA conform CF 2608

2. REGIMUL ECONOMIC :

- folosință actuală: conform CF arabil;
- destinație stabilită prin PUG: nereglementat urbanistic

3. REGIMUL TEHNIC :

- Se solicită realizare zonă de locuințe, agrement și spații comerciale pe teren în suprafață de 209600 mp,

4. REGIM DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

-Aviz de oportunitate

Solicitarea se poate încadra în prevederile art. 32 alin. (1) lit. c) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată, cu modificările și completările ulterioare. Solicitantul are posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism PUZ și RLU numai în baza unui aviz de oportunitate întocmit și aprobat în condițiile legii, după consultarea prealabilă a comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanismului de la nivelul județului.

Documentația necesară pentru avizul de oportunitate este reglementată prin art. 32 alin (3) din Legea 350/2001, și cuprinde:

- piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatori propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale;
- piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus – plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

Conform Ordinului nr. 233/2016 prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal (incinta cu situația existentă și propuneri în zona studiată),
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți,
- indicatorii urbanistici obligatorii – limitele maxime și minime,
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor și utilităților,
- capacitățile de transport admise,
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ,
- obligațiile inițiatorului PUZ ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului.

Se va asigura și realiza informarea și consultarea publicului conform ordinului MDRT nr. 2701/2010 (etapa pregătitoare). Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului revine Primăriei Frumușeni. Finanțarea activităților de informare și consultare a publicului se suportă integral de către inițiatorul PUZ - ului

PUZ - ul se va elabora după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea soluției propuse.

Documentația PUZ va fi întocmită în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal (studii de fundamentare stabilite, după caz, de elaborator PUZ și beneficiar, piese scrise, desenate și avize), indicativ GM – 010-2000, aprobată cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000 și Ordin nr. 233/29.02.2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, HG nr. 525/1996 și GM-007-2000 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism. Se va asigura informarea și consultarea publicului interesat conform Legii nr. 350/2001, actualizată, în conformitate cu Ordinul MDRT nr. 2701/2010 actualizat.

PUZ – ul va fi avizat de deținătorii și operatori de utilități din zonă: E-Distribuție Banat SA, Compania de apă Arad (alimentare cu apă și canalizare), RCS&RDS SA, Telekom SA, MI – SRI – MapN – Statul Major General, Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția de Sănătate Publică Arad, ISU Vasile Goldiș Arad (securitate la incendiu și Protecție Civilă), Serviciul de Telecomunicații Speciale, SADP-CJ Arad, OCPI Arad, Agenția Națională Apele Române, Poliția Rutieră, Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Direcția Județeană pentru Cultura și Culte Arad. Administrația drumurilor de exploatare din zonă, CJ Arad, HCL Frumușeni de însușire a soluției propuse.

PUZ – ul va fi aprobat conform legii nr 350/2001 cu modificările și completările ulterioare. Documentația va fi semnată de specialiști calificați în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului cu drept de semnătură și înscrși în Registrul Urbanistilor, conform Hotărârii RUR nr. 2101/2010.

După aprobarea PUZ și RLU se va solicita un nou certificat de urbanism pentru întocmirea documentației tehnice în vederea obținerii autorizației de construire, cu respectarea întocmai a documentației PUZ aprobată.

Se va solicita consultarea comisiei TATU de la nivelul județului Arad atât la inițiere cât și în etapa elaborării propunerilor, anterior transmiterii documentației pe circuitul de avizare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat ⁴⁾ pentru:

"Obținere aviz de oportunitate în vederea elaborării și avizării, Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru teren situat în extravilan CF nr.2608 Frumușeni, Județul Arad, pentru realizarea de locuințe, zona de agrement și spații comerciale"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții de construire/de desființare solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Splaiul Muresului, FN

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista *proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului*.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică ☉ D.T., după caz (2 exemplare originale) vizate conform art.13 și 42 din Legea 10/1995:

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

.....

- alimentare cu energie electrică salubritate
- alimentare cu energie termică transport urban

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
- d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

- aviz OCPI Arad proces verbal de trasare teren

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

- studiu geotehnic conform NP.074/2014

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

..... ;
Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

Primar,
ANDRONIC AURELIAN REGINALD



Secretar,
HRIMIUC FLAVIUS

Responsabil Urbanism și A.T.
COSMA VIOREL

Achitat taxa de : 1050,00 lei, conform Chitanței nr. 1405 din 21.04.2021 /

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 14.05.2021

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,
ANDRONIC AURELIAN REGINALD

Secretar,
HRIMIUC FLAVIUS

Responsabil Urbanism și A.T.
COSMA VIOREL

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr..... din

Transmis solicitantului la data dedirect/prin poștă

Cod verificare



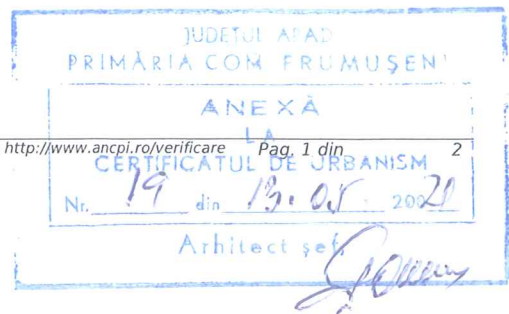
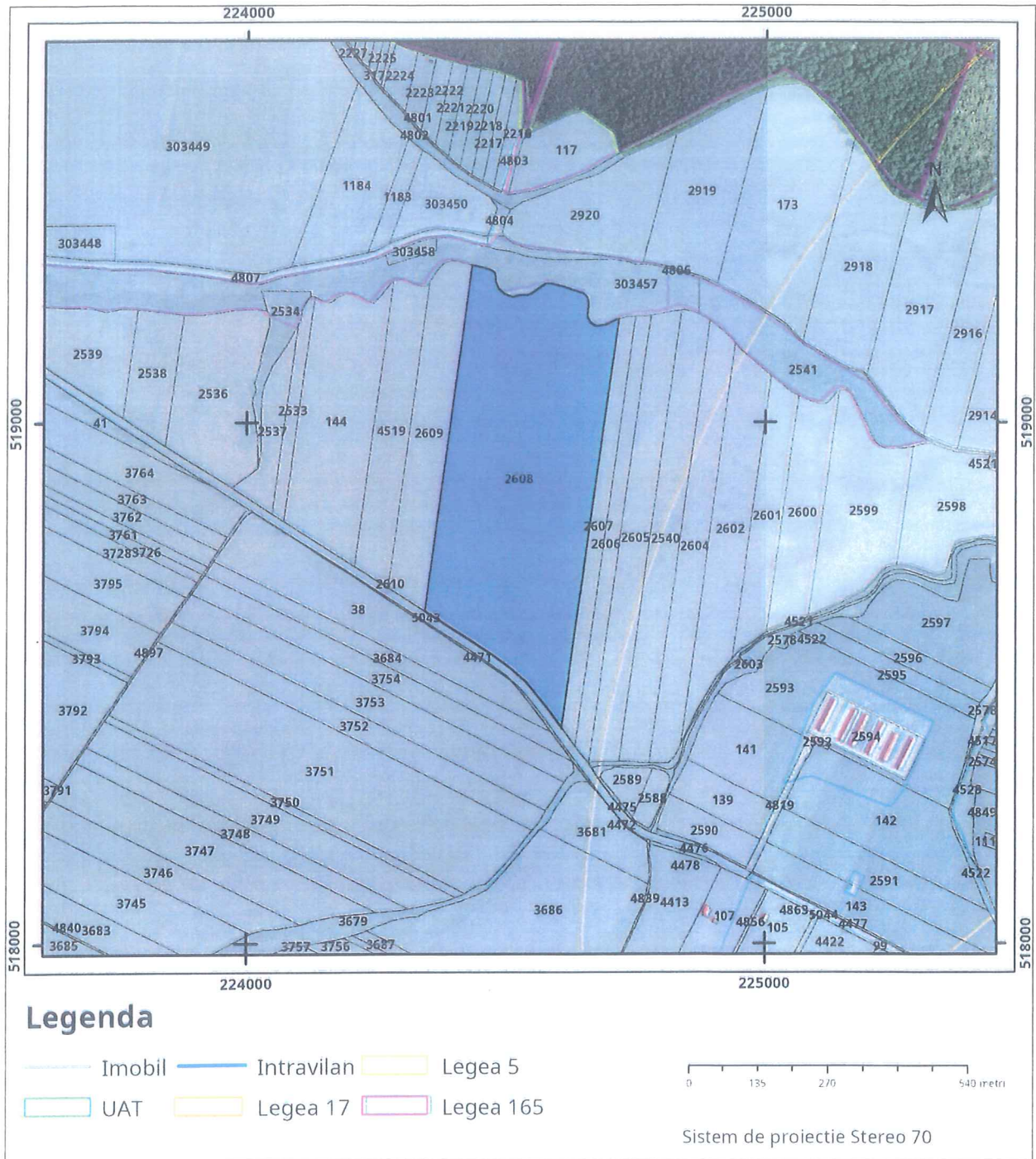
100103361650

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

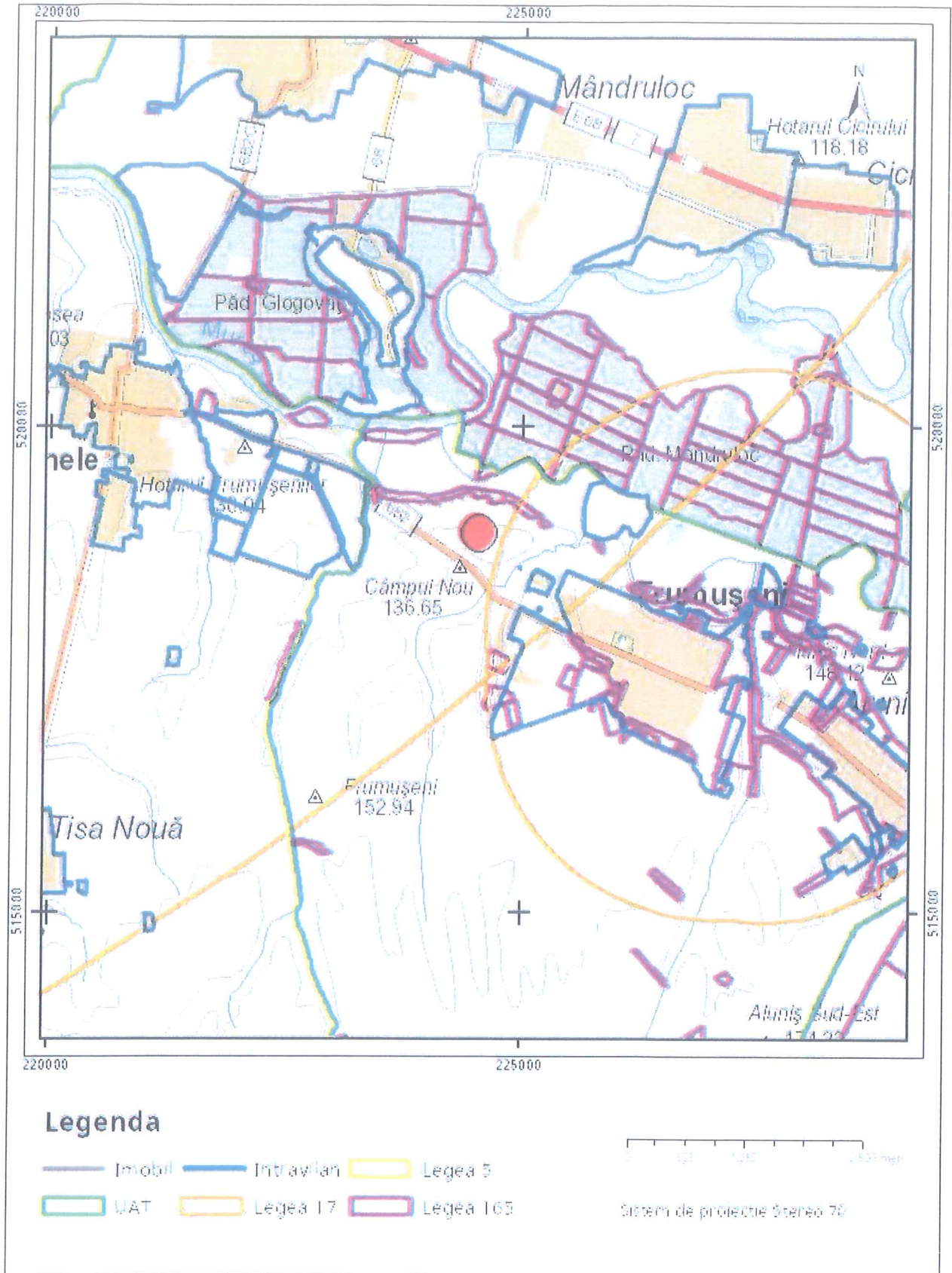
pentru imobilul cu IE **2608**, UAT Frumușeni / ARAD, -

Nr. cerere	56173
Ziua	16
Luna	04
Anul	2021

Teren: 209.600 mp
Intravilan -NU; Extravilan -DA;
Categoria de folosinta(mp): Arabil 209600mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Legenda

- Imobil — Intravilan — Legea 5
- UAT — Legea 17 — Legea 165

0 50 100 150 200 met
Sistem de proiectie Stereoc 70

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Ultima actualizare a geometriei: 10-02-2018
Data și ora generării: 16-04-2021 10:16

Semnat electronic

1. DETUL ARAD
PRIMĂRIA COM FRUMUȘENI

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM

Nr. 19 din 13.05.2008

Arhitect șef

[Signature]

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1255 / 2022

Întocmit astăzi, **17/05/2022**, privind cererea **50503** din **26/04/2022**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: CHBIB ADRIANA-LAURA

2. Executant: Ciurea Claudiu-Beniamin

3. Denumirea lucrărilor recepționate: Documentatie tehnica pentru receptia suportului topografic al PUZ privind imobilul cu identificator unic 2608, UAT FRUMUSENI, suprafata 209600mp

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
DOCUMENTAȚIE	26.04.2022	înscris sub semnatura privata	Ciurea Claudiu-Beniamin
Plan	26.04.2022	înscris sub semnatura privata	Ciurea Claudiu-Beniamin
Plan cadastral	26.04.2022	înscris sub semnatura privata	Ciurea Claudiu-Beniamin
încadrare in	26.04.2022	înscris sub semnatura privata	Ciurea Claudiu-Beniamin
19	13.05.2021	act administrativ	Comuna Frumuseni
1016	20.04.2022	act administrativ	OCPI ARAD
ci	26.04.2022	înscris sub semnatura privata	Ciurea Claudiu-Beniamin

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1255 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTAȚIEI P.U.Z., ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU PENTRU ,, REALIZARE DE LOCUINTE, ZONA DE AGREMENT ȘI SPATII COMERCIALE “

Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z., pentru imobilului înscris în cartea funciara nr. 2608 situat în extravilanul localității Frumuseni în suprafață totală măsurată de 209600 mp.

Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil, iar persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală. Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z. existentă în baza de date.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
2608	Avertizare	Receptia 1642663: Imobilul TR-888-1 se suprapune cu terenul 2608 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1642663: Imobilul TR-888-1 se afla într-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

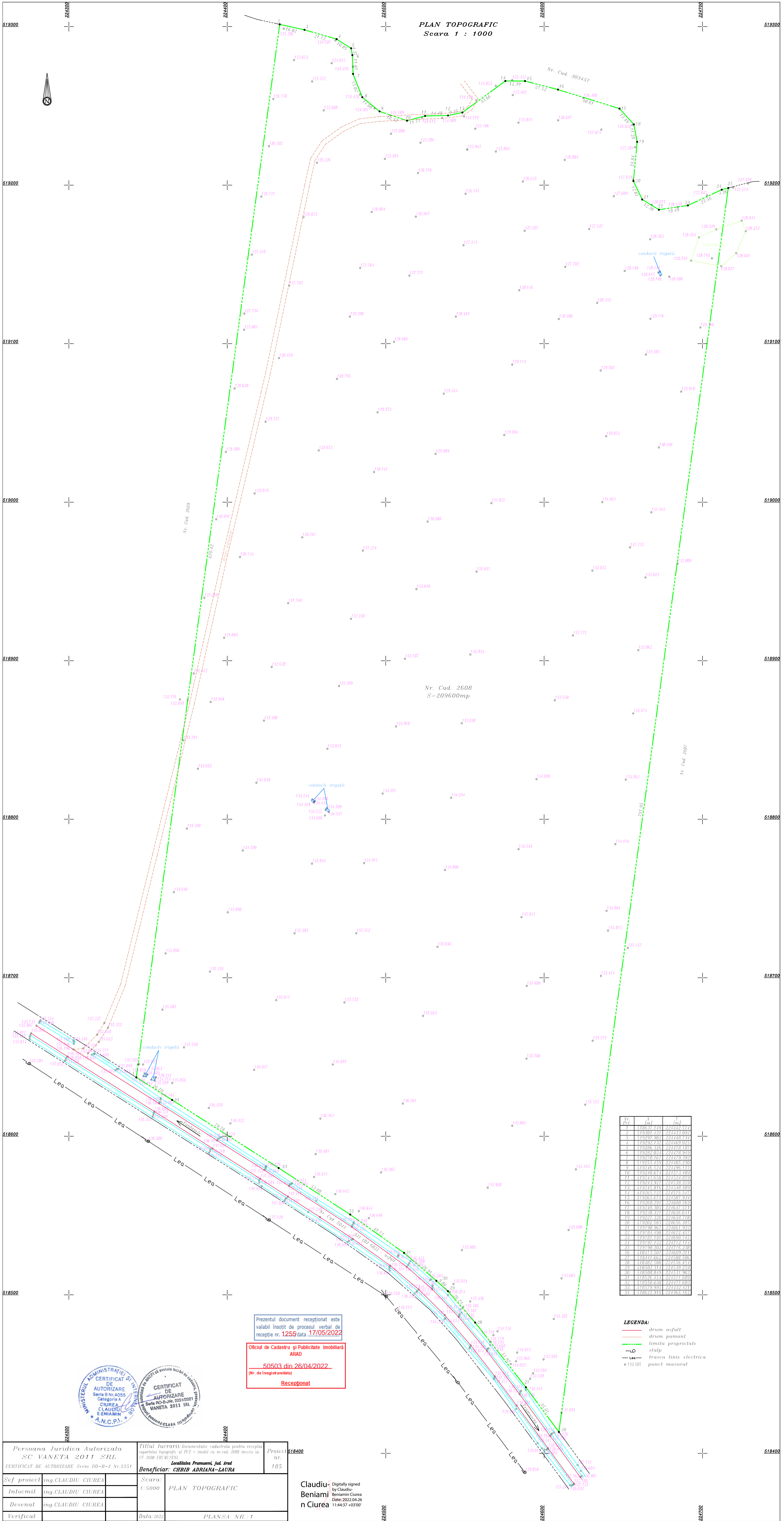
Inspector
IONEL-NICOLAE SAFTA

Ionel-

Nicolae Safta

Digitally signed by
Ionel-Nicolae Safta
Date: 2022.05.17
12:37:33 +03'00'

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 1000



Nr. Pkt	X [m]	Y [m]
1	224537.139	224312.574
2	224539.431	224313.032
3	224529.202	224310.734
4	224522.732	224309.035
5	224526.326	224307.787
6	224522.024	224307.940
7	224520.107	224309.392
8	224525.459	224305.230
9	224526.622	224305.177
10	224520.674	224311.400
11	224523.656	224321.873
12	224523.622	224323.329
13	224523.816	224318.400
14	224525.721	224325.377
15	224526.622	224325.377
16	224520.591	224326.763
17	224528.305	224317.571
18	224528.321	224326.641
19	224522.559	224326.710
20	224520.685	224326.703
21	224519.967	224325.922
22	224519.490	224327.434
23	224519.191	224326.744
24	224519.722	224327.117
25	224519.202	224327.220
26	224513.591	224329.111
27	224511.622	224328.506
28	224502.598	224328.424
29	224502.114	224329.230
30	224506.819	224331.903
31	224505.411	224331.640
32	224505.630	224327.603
33	224529.905	224322.421
34	224522.910	224326.163

LEGENDA:
 - - - - - drum asfalt
 - - - - - drum pamant
 - - - - - limita proprietate
 - - - - - slaps
 - - - - - traseu linie electrica
 o punct masural

Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 1255 data 17/05/2022

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD

50503 din 26/04/2022
(Nr. de înregistrare/dată)

Receptionat



Persoana Juridica Autorizata SC VANETA 2011 SRL CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RD-B-I Nr.2251		Titlul lucrării: Documentație cadastrală pentru recepția exportului topografic al PEZ - imobil cu nr.cad. 2608 mcarte în CF 2608 PRUMUSENI Localitatea Pormueni, jud. Arad Beneficiar: CHIBI ADRIANA-LAURA		Proiect nr. 185
Sef proiect	ing.CLAUDIU CIUREA	Scara:	1:5000	PLAN TOPOGRAFIC
Intocmit	ing.CLAUDIU CIUREA			
Desenat	ing.CLAUDIU CIUREA			
Verificat		Data: 2022	PLANSĂ NR.: 1	

Claudiu Beniamin Ciurea
 Digitally signed by Claudiu Beniamin Ciurea
 Date: 2022.04.26 11:44:37 +03'00'