

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL AFERENT PENTRU
TEREN SITUAT ÎN U.T.R. 16 ALUNIȘ, COMUNA FRUMUȘENI, JUDEȚUL
ARAD, PENTRU RIDICAREA INTERICȚIEI DE CONSTRUIRE – ZONA
DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, NC 303342**

Sat Aluniș, Comuna Frumușeni

Cod proiect URB-2019-94-PUZ



MEMORIU PUZ

MAI 2020

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 0 -
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

PLAN URBANISTIC ZONAL
SAT ALUNIȘ, NC 303342,
COMUNA FRUMUȘENI

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL AFERENT
PENTRU TEREN SITUAT ÎN U.T.R. 16 ALUNIȘ, COMUNA FRUMUȘENI,
JUDEȚUL ARAD, PENTRU RIDICAREA INTERICȚIEI DE
CONSTRUIRE – ZONA DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, NC 303342**

MEMORIU GENERAL

BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI

PROIECTANT: SC URBIS GEOPROIECT SRL

MANAGER GENERAL: ing. Mădălina Săvoiu

PROIECTAT/ELABORAT: urb. Iulia MĂRĂCINEANU

COORDONATOR: urb. Cristina DINESCU

DATA ELABORĂRII: Mai 2020




	BENEFICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 1 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

CUPRINS

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	3
1.2. OBIECTUL PUZ.....	3
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE.....	3
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	4
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	4
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	4
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	4
2.3.4.1. DATE GEOTEHNICE GENERALE.....	6
2.3.4.2. DATE HIDROGEOLOGICE.....	6
2.3.4.3. DATE SEISMICE.....	6
2.3.4.4. CATEGORIA GEOTEHNICĂ.....	6
2.4. CIRCULAȚII ȘI ACCESE.....	8
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	9
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	10
3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.....	11
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	11
3.2. PREVEDERI ALE PUG.....	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	12
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	12
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI	12
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	14
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.....	15
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATEA PUBLICĂ.....	16
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	16
4.1. PRIORITĂȚI.....	17
5. ANEXE.....	17

PRECIZĂRI 17

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 2 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării: **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru teren situat în UTR 16 Aluniș, comuna Frumușeni, județul Arad, pentru ridicarea interdicției de construire – zona de locuințe și funcțiuni complementare, NC 303342 (Sstudiată = 36.172 mp)**

- Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI
- Proiectant general: SC URBIS GEOPROIECT SRL
- Cordonat: arh.urb Cristina Dinescu
- Proiectat: urb. Iulia Mărăcineanu
- Data elaborării: Mai 2020

1.2. OBIECTUL PUZ

Tema program și respectiv prezenta documentație are ca obiect elaborarea **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local aferent pentru teren situat în U.T.R. 16 Aluniș, comuna Frumușeni, județul Arad, pentru ridicarea interdicției de construire – zona de locuințe și funcțiuni complementare, NC 303342 (Sstudiată = 36.172 mp)**

Prin documentație se va propune parcelarea suprafeței de 36.172 mp a amplasamentului în 56 (cincizeci și șase) loturi și se vor stabili noi reglementări urbanistice pentru terenul studiat, în vederea amplasării de locuințe.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

La baza întocmirii prezentei documentații de urbanism au fost luate în considerare și preluate următoarele surse documentare, referitoare la amplasament:

- PUG-ul comunei Frumușeni întocmit de S.C. PROPLUS S.R.L.
- Planurile cadastrale sc. 1 :1000 aferente intabulării în cartea funciară
- Elemente de recunoaștere ale terenului
- Studiu geotehnic întocmit de SC REAL GEOTEHNIC SRL
- Aviz ISU – Securitatea la incendiu nr. 925323/05.03.2020
- Aviz ISU – Protecție civilă nr. 925323/05.03.2020
- Aviz E-Distributie Banat nr. 300809012/26.02.2020
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Arad nr. 94/02.03.2020

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 3 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- Aviz Consiliul Județean Arad – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri nr. 3516/20.02.2020
- Aviz Compania de Apa Arad S.A. nr. 3021/05.03.2020
- Decizia Etapei de Incadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Arad, nr. 4836/21.04.2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Amplasamentul studiat prin prezentul PUZ, cu o suprafață de **36.172 mp din măsurători, cu număr cadastral 303342, este situat în satul Aluniș**, în intravilanul comunei Frumușeni, sat Aluniș în partea de vest a satului, la ieșirea către satul Frumușeni.

În prezent, terenul se află într-o zonă în care Regulamentul local de Urbanism aferent PUG prevede zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu interdicție de construire până la elaborare PUZ, întreaga zonă fiind alcătuită preponderent din locuințe.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Comuna Frumușeni (în germană Schöndorf), din punct de vedere al amplasării geografice este situată în jumătatea sudică a județului Arad în sud-estul Municipiului Arad – reședință de județ, la aproximativ 16 km, pe DJ 682. Are o suprafață de 4450,72 ha (conform programului RELUAT) și o populație de 2.736 de locuitori (01 ianuarie 2015).

Comuna se învecinează cu:

la sud – comuna Șagu și comuna Masloc (județul Timiș)

la est – comuna Zăbrani

la nord – comuna Vladimirescu

la vest – comuna Fântânele.

Terenul care face obiectul PUZ este amplasat în intravilan, în partea de vest a satului Aluniș, cu acces din drumul județean DJ 682 și este delimitat astfel:

- Nord – pășune NC 792;
- Nord – vest – drum NC 4938 DS 319
- Est – proprietăți private NC 863, 862, 861, 860, 859, 858, 4480, 856, 852, 4481, 855
- Sud – drum județean DJ 682, NC 5046
- Vest – drum NC 4916 și drum De 318/2 NC 4871

Accesul la teren este existent și se realizează din drumul județean DJ 682.

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară, în zonă există rețea de energie electrică și rețea de apă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. CARACTERISTICILE RELIEFULUI

Amplasamentul cercetat se găsește în satul Aluniș – comuna Frumușeni – județul ARAD, situată în Câmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 4 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

În zona studiată relieful este plan, fără declivități importante.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Rețeaua hidrografică este tributară râului Mureș care străbate județul Arad de la est la vest aducând un important aport de debite (187 m³/s debit multianual la intrarea în județ), ceea ce nu pune probleme cantitative. Utilizarea lui este însă restricționată de calitatea apelor de capăt de bazin hidrografic, râul conținând poluanți care îl fac utilizabil numai pentru industrie și agricultură.

Mai există o serie de cursuri permanente sau temporare cu o curgere de la sud spre nord, așa cum le este dat sensul de înclinarea terenului. Acestea au văi bine conturate.

Calitatea apelor de suprafață pe cursul râului Mureș este supravegheată în două secțiuni de ordinul I, respectiv Lipova și Nădlac prin laboratorul aparținând filialei Arad a Direcției Apelor Târgu-Mureș.

Din punct de vedere al indicatorilor fizico-chimici Mureșul se încadrează în clasa a II-a de calitate pe toată lungimea 214 Km de pe teritoriul județului (datorită indicatorilor RO, metale, micropoluanți și ioni generali). Din punct de vedere biologic aceste secțiuni se încadrează în clasa a II-a de calitate, cu un indice saprob cuprins între 2,08-2,23.

Teritoriul comunei Frumușeni este străbătut de câteva cursuri de apă permanente și temporare, din care cel mai important este Valea Mare ce se varsă în nord-vestul comunei în râul Mureș. Acesta străbate comuna de la sud la nord și se constituie ca limită naturală cu comuna Fântânele. La vest de satul Frumușeni există un pârâu cu un debit minim ce se varsă în vechea albie a Mureșului printr-un con de dejecție. Un alt pârâu strabate teritoriul comunei între satul Frumușeni și Aluniș și se varsă tot în Mureșul Mort. Lățimea acestora nu depășește 1,0m, pe alocuri 1,5 m.

2.3.3. CLIMA

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie din Câmpia Aradului.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

Temperatura aerului:

Media lunară minimă: -1°C – Ianuarie;

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 5 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Media lunară maximă: +20 °C ... 21°C – Iulie-August;

Temperatura minimă absolută: -35,30°C;

Temperatura maximă absolută: +40,00°C;

Temperatura medie anuală: +10,90°C;

Precipitații:

Media anuală: 631 mm.

2.3.4. CARACTERISTICILE GEOTEHNICE¹

2.3.4.1. DATE GEOTEHNICE GENERALE

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- **aluvionare** - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- **gravitaționale** - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- **cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială)** - reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

2.3.4.2. DATE HIDROGEOLOGICE

Nivelul hidrostatic maxim al apelor subterane nu poate fi determinat decat in baza unor studii hidrogeologice extinse. Sunt posibile acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenul de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor pana la cota -1,00 m fata de cota terenului natural.

2.3.4.3. DATE SEISMICE

CONFORM MACROZONARII SEISMICE dupa Normativ P100-1/2013 , localitatea Aluniș se incadreaza intr-o zona seismica careia pentru **IMR=100 ani ii corespunde : ag=0,20 cm/s² si Tc =0,7 sec .**

2.3.4.4. CATEGORIA GEOTEHNICĂ

Conform Normativului NP 074/2014 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENȚELE ȘI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, se stabilește nivelul de risc geotehnic, la realizarea infrastructurii clădirii, conform Tabelului 1:

¹ Conform Studiului Geotehnic anexat.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 6 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Factori de influență	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
TOTAL PUNCTAJ		9

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul al amplasamentului, care pentru localitatea Alunis este de 2 (doua) puncte.

Rezultă un total de 11 (unsprezece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**”.

DISFUNȚIONALITAȚI

Terenul studiat nu prezintă restricții din punct de vedere al construibilității.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI ²

- Riscul geotehnic al amplasamentului este moderat, iar categoria geotehnică 2.
- **Cota de fundare recomandată** este de **$D_f = -1,00$ m** de la suprafața actuală a terenului natural, cota de fundare fiind situată în stratul de **argila prafoasa cuprinsa între -0,60 m ... -2,00 m**
- **Umpluturile de sub trotuare și platforme betonate se vor executa pe o grosime de 30 cm din pământ stabilizat cu var sau dintr-un amestec cât mai omogen de pământ contractil și nisip în proporție de 60 % argilă și 40 % nisip. Sub placa de beton de pardoseala de la parter umpluturile se vor realiza doar din balast compactat pe o grosime de minim 30 cm .**
- **Pozarea conductelor si instalatiilor , precum si a caminelor din fibra de sticla in pamant se va face doar intr-un pat de nisip**
- Se recomanda adoptarea unei presiuni conventionale de baza (pentru stratul de argila prafoasa), pentru o latime a talpii de fundatie $B=1$ m si o adancime de fundare fata de nivelul solului de $D_f=2,00$ m de p_{conv} barat =290 Kpa. Pentru a obtine presiunea conventionala de calcul se vor aplica corectiile de latime si de adancime (conform NP 112/2014).

² Conform Studiului Geotehnic anexat

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 7 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

- Pe timpul executării săpăturilor și turnării betonului în fundații, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilității pereților săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

2.4.CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se va face din drumul județean DJ 682 - asfaltat, acesta având un profil de aproximativ 34,00 m (între limitele de proprietate), cu o bandă de circulație pe sens.

2.5.OCUPAREA TERENURILOR

Terenul are o formă relativ neregulată, amplasat cu latura scurtă la stradă. La nivelul străzii lățimea terenului este de cca. 155,49 m. Terenul este neconstruit, având categoria de folosință pășune.

POT existent = 0%

CUT existent = 0,0

2.6.ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul studiat prin PUZ nu este traversat de nici o rețea existentă de echipare tehnico-edilitară și nici de alte conducte magistrale. Toate rețelele sunt amplasate la nivelul drumului județean DJ 682.

2.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

- Nu există cursuri de apă cadastrate, foraje sau alte asemenea care să necesite aviz de gospodărire a apelor sau zone de protecție.

2.6.2. ALIMENTAREA CU APĂ ȘI CANALIZARE

- Există rețea de alimentare cu apă la nivelul drumului județean DJ 682 însă nu și de canalizare. Există un proiect de studiu de fezabilitate pentru înființarea rețelei de canalizare ce urmează a fi implementat.

2.6.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Energie electrică – LEA 0,4 kV amplasată la nivelul drumului județean DJ 682.
- Latura sudică și vestică a amplasamentului este traversată de o rețea LES 20kV

2.6.4. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

- Nu există alimentare cu energie termică în sistem centralizat. Construcțiile existente în zonă sunt încălzite cu centrale termice proprii sau radiatoare electrice.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 8 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.6.5. ALIMENTAREA CU GAZE

- Gaze naturale – nu există conducte de distribuție a gazelor naturale.

2.6.6. TELECOMUNICAȚII

- Conform datelor deținute, la nivelul drumului județean DJ 682 există o rețea de telefonie – fibră optică, amplasată pe partea opusă amplasamentului.

2.6.7. DEPOZITE DE DEȘURI MENAJERE

Deșeurile menajere din localitate, sunt depozitate în pubele ecologice ale fiecărui proprietar de imobil și evacuate prin contract încheiat de primărie cu o societate comercială specializată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Zona este foarte frumoasă, comuna fiind situată într-o zonă de luncă largă, de unde se pot vedea în depărtare Munții Zarandului.

În imediata vecinătate sunt construite vile noi, fiind realizat un proiect de PUZ anterior aprobat cu regim mic de înălțime P+1 sau P+2 cu sau fără mansarde, zona constituindu-se ca rezidențială. Drumul județean este circulat, acesta realizând legături importante între comună și orașele învecinate.

Terenul se învecinează pe laturile nordice și estice cu proprietăți publice și private, iar pe celelalte laturi acesta se învecinează cu drumuri.

2.7.2. RISCURI NATURALE ȘI ANTROPICE

Naturale - În zona studiată nu riscuri naturale.

Antropice – Eventuala poluarea sonoră și cu noxe generate de traficul auto pe drumul județean.

- Deteriorarea calității materialelor aferente drumului județean.

2.7.3 CĂI DE COMUNICAȚII ȘI/SAU ECHIPARE EDILITARĂ CARE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

Nu există riscuri pentru zonă din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare sau al căilor de comunicație.

2.7.4. VALORI DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Terenul studiat nu este amplasat în zona de protecție a monumentelor istorice și nu se supune unui regim de restricție generat de acestea.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 9 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

2.7.5. POTENȚIAL BALNEAR ȘI TURISTIC

Comuna Frumușeni este o localitate cu potențial turistic, cu o concentrare mare de resurse, în care resursa dominantă este cea antropică, dar există și resurse naturale.

2.7.6. DISFUNȚIONALITĂȚI

În comună, problemele la nivel de protecție a mediului sunt:

- Poluarea minoră sonoră și cu noxe generate de traficul auto pe DJ 682.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Administrația locală, respectiv Primăria comunei Frumușeni, încurajează nu numai atragerea investitorilor în localitate, dar și a rezidenților și susține dezvoltarea comunei. Prin urmare dezvoltarea unor noi zone rezidențiale este benefică pentru localitate.

Vom enunța în continuare punctul nostru de vedere, ca elaborator al PUZ-ului, prin câteva **RECOMANDĂRI** care pot contribui la rezolvarea unor probleme sau exploatarea unor oportunități menționate anterior. Recomandările sunt fundamentate pe studii de teren și/sau intenții ale autorității locale. Recomandările nu au caracter obligatoriu, unele dintre acestea necesitând studii de specialitate care să le susțină fezabilitatea.

Prima recomandare vizează dezvoltarea coerentă și durabilă a zonei prin amplasarea unor obiective publice sau private care să genereze venituri la nivel local. Astfel, recomandăm modernizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare și modernizarea drumurilor de acces la proprietățile din zonă.

Punctul tare al zonei constituite peisajul natural și potențialul turistic, care atrag stabilirea de noi locuitori în zonă, care contribuie prin taxe și impozite la creșterea veniturilor la bugetul local din care se poate dezvolta comuna.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 10 V1R1
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

3. PROPUNERI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracteristic procesului evolutiv al zonei este dezvoltarea în continuare a zonei rezidențiale. Dezvoltarea zonei se bazează pe valorificarea potențialului natural, dar și pe cadrul dens construit existent și amplasarea într-o zonă foarte accesibilă și circulată/tranzitată.

Studiul geotehnic întocmit concluzionează amplasamentul ca stabil. **Riscul geotehnic este moderat**, deci amplasamentul poate fi încadrat în **categoria geotehnică 2**.

Ridicarea topografică

- nu evidențiază pante care ar pune probleme de fundare;
- în vecinătate există construcții care sunt compatibile cu destinația amplasamentului;
- terenul și construcțiile nu sunt amplasate în zona de protecție sanitară și nici în zona de protecție a rețelelor tehnico-edilitare;

Ca și concluzii se pot extrage următoarele priorități pentru asigurarea unei evoluții durabile a zonei:

- Necesitatea investițiilor, nu doar în îmbunătățirea infrastructurii edilitare, ci mai ales în îmbunătățirea și extinderea amenajărilor destinate locuințelor. Acestea sunt generatoare de beneficii prin creșterea veniturilor la bugetul local și polarizarea unui număr în creștere de locuitori, care aleg să locuiască în afara municipiului Arad dar în vecinătatea acestuia;
- Reabilitarea și propunerea de căi de comunicație rutieră și fluidizarea circulației auto în zonă ;
- Asigurarea unei infrastructuri care să aducă plus-valoare zonei și nu deprecierea acesteia.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Funcțiunea stabilită prin PUG și RLU ale localității – documentații aprobate – este pentru **locuințe și funcțiuni complementare – POTmax = 35%, CUTmax = 0,35 , regim maxim de înălțime P, P+2**.

Terenul nu are instituită restricție de construire. Acesta are categoria de folosință pășune în intravilan - suprafață totală de 36.617 mp.

Există compatibilitate din punct de vedere al relației dintre prevederile urbanistice aprobate pentru zonă și funcțiunile propuse.

Din punct de vedere al căilor de comunicație, accesul se poate realiza din drumul județean DJ 682.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 11 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

În ceea ce privește echiparea tehnico-edilitară, aceasta este asigurată pentru o parte din utilități, respectiv: alimentarea cu energie electrică, apă și canalizare.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Orientarea aproximativă pe direcția NE-SV a terenului și amplasarea accesului în zona de V oferă o perspectivă către Munții Zarandului. Amplasamentul nu se află într-un cadru construit dens, ceea ce constituie un avantaj al cadrului antropic.

În zonă nu sunt prezente obiective poluante și nici nu se desfășoară activități poluante care ar putea contamina solul sau freaticul din surse concentrate de la suprafață.

Terenul este plan, fără declivități și stabil.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul la loturi se va realiza din drumurile de incintă propuse.

Intrarea /iesirea în sau din amplasament se va executa conform planșei de Reglementări urbanistice, prin drumurile noi create (cu lățime de aprox. 14,0 m între garduri).

Conform **ACORDULUI PREALABIL** emis de Consiliul Județean Arad, Direcția Tehnică Investiții – Serviciul Administrare Drumuri și Poduri, accesul carosabil din drumul județean DJ 682 la investiția propusă se va face prin amenajarea unei intersecții în "T" între un drum principal cu două benzi de circulație, racordarea carosabilului curent la drumul de acces, potrivit prevederilor din "Norme privind amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice" indicativ AND. 600/2010, din Ordinul M.T. 1296/2017 precum și din "Norme privind amenajarea intersecțiilor negiratorii din afara orașelor" indicativ CD 173/2001.

Structura rutieră pentru drumul de acces va fi cel puțin similară cu cea a drumului județean DJ 682, sau va fi alcătuită conform calculelor de dimensionare rezultate din componența traficului rutier pe acest sector de drum. În cadrul amenajării drumului de acces la drumul județean DJ 682 se va asigura racordarea liniei roșii cu marginea îmrăcăminții asfaltice a drumului județean.

În interiorul incintei, aliniamentul și retragerile de la acesta vor fi conform planșei de reglementări urbanistice – U3.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Ca urmare a temei solicitate de beneficiar, a cadrului construit existent, dar și a analizei situației de pe teren și a studiilor efectuate, zona funcțională va fi pentru **L – zonă locuințe și funcțiuni complementare cu regim de înălțime P – P+2, UTR 16A.**

Se propune parcelarea terenului în vederea amplasării de locuințe, astfel:

- 50 de parcele destinate construirii de locuințe;
- 5 parcele destinate amenajării de spații verzi de protecție și loisir;

- 1 parcela destinată căilor de comunicație rutieră – drum – pe care se admite extinderea rețelelor publice de energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, precum și

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 12 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

alte rețele în sistem centralizat, amenajarea de spații verzi și alte zone destinate circulației carosabile și pietonale.

Se propun următorii indicatori urbanistici:

- POTmaxim admis = 35%
- CUTmaxim admis = 1,05
- Regim maxim de înălțime maxim = P+2
- Hmaxim cornișă = 9,0 m
- Se admit subsoluri sau demisoluri, cu condiția respectării Hmaxim cornișă, POT și CUT.
- Parcarea autovehiculelor se va realiza în interiorul loturilor și se vor amenaja minimum 2 locuri de parcare / lot.

Capacități de transport admise în interiorul loturilor

- autoturisme cu masă între 1- 3 tone

Bilanț teritorial:

BILANT SUPRAFETE - SITUATIA PROPUSA - NC 303342			
	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT(%)
AMPLASAMENT STUDIAT NC 303342 - LOTURI LOCUINTE	CONSTRUCTII LOCUINTE	4,988.45	19.68
	SUPRAFETE CIRCULABILE	5,595.13	22.07
	ZONE VERZI DE INCINTA	14,767.07	58.25
TOTAL LOTURI LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE		25,350.65	100.00
AMPLASAMENT STUDIAT NC 303342 - SPATIU PUBLIC	CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	3,829.36	35.39
	ZONE VERZI AMENAJATE	4,215.01	38.95
	CIRCULATIE PIETONALA	1,194.15	11.04
	PISTA PENTRU BICICLISTI	884.56	8.17
	PLATFORMA ACCES CAROSABIL INCINTA	698.27	6.45
TOTAL SPATIU PUBLIC		10,821.35	100.00
TOTAL NC 303342		36172.00	

Se propune eliminarea restricției de construire instituită prin PUG-ul comunei pentru amplasamentul studiat cu NC 303342.

Se propune parcelarea terenului în 56 loturi, din care 50 de loturi destinate construirii de locuințe având o suprafață de 500 mp fiecare lot.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 13 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

Bilanțul suprafețelor pentru incintele loturilor de locuințe propuse este:

BILANT SUPRAFETE - SITUATIA PROPUSA/PARCELA			
AMPLASAMENT STUDIAT NC 303342	ZONA FUNCTIONALA	SUPRAFATA (mp)	PROCENT MAXIM PROPUS (%)
	CONSTRUCTIE	100	35.00
	SUPRAFETE CIRCULABILE	112	22.40
	ZONE VERZI DE INCINTA	288	42.60
TOTAL SUPRAFATA PARCELA		500	100.00
POT max = 35%, CUT max = 1,05, Rh max. = P+2			

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. GOSPODĂRIREA APELOR

În prezent în zona studiată nu există cursuri de apă astfel încât să fie necesare anumite lucrări hidrotehnice.

3.6.2. ALIMENTARE CU APĂ

Se propune branșament pentru fiecare lot la rețeaua de alimentare cu apă existentă pe drumul județean, prin extinderea acesteia pe drumurile propuse.

Pe străzile unde se face extinderea de rețea de apă se propune amplasarea de hidranți de incendii, subterani Dn 80 mm, la distanțe de aproximativ 100 m între aceștia, în conformitate cu NP 133-2013 – **Normativ privind proiectarea, executia și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.**

3.6.3. CANALIZAREA ȘI EPURAREA APELOR UZATE

Se propune branșament pentru fiecare lot la rețeaua de canalizare propusă pe drumurile propuse.

3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE TERMICĂ

Nu există rețea de alimentare cu energie termică și nici nu se prevede înființarea unei rețele publice. Încălzirea locuințelor se va face cu centrală termică proprie, pe combustibil solid sau electrice.

3.6.5. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

- Latura sudică și vestică a amplasamentului este traversată de o rețea LES 20kV pentru care se impune o distanță minimă între cel mai apropiat element al fundațiilor propuse de 0,6 m conform NTE 007/08/00.
- Există rețea de alimentare cu energie electrică. Noile construcții se vor racorda la rețeaua publică existentă, prin extinderea acesteia pe drumurile propuse.

3.6.6. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Nu există rețea centralizată de alimentare cu gaze naturale, astfel, prepararea hranei se va realiza în sistem individual.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 14 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

3.6.7. TELECOMUNICAȚII

Funcție de necesități proprietarii terenurilor se vor racorda la aceasta.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Căile de limitare și/sau eliminare a poluării și degradării factorilor de mediu sunt:

- Necesitatea dezvoltării durabile a sistemului de spații verzi plantate prin:
 - *prevederea de spații verzi în interiorul incintei*
 - *menținerea plantațiilor existente și întreținerea corespunzătoare a acestora;*
 - *prevederea unui sistem de scurgere și colectare a apelor pluviale în incintă*
 - *conservarea tuturor suprafețelor prevăzute ca spații verzi*
 - *construcțiile propuse să se integreze în peisaj și să nu agreseze prin masivitate.*
- Necesitatea implementării a unui sistem integrat de gestiune a deșeurilor, care să aibă la bază promovarea următoarelor principii:
 - *prevenirea apariției deșeurilor;*
 - *minimizarea cantității de deșeuri produse;*
 - *promovarea reciclării și reutilizării;*
 - *optimizarea metodelor de eliminare finală pentru deșeurile ce nu pot fi altfel valorificate.*

Conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 4836/21.04.2020 a Agenției pentru Protecția Mediului Arad, se vor respecta următoarele condiții de realizare a planului:

- se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate;
- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 002/2005;
- apele pluviale potențial impurificate de la platformele de circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de evacuarea într-un bazin de retenție propus și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001/2005.

PROTECȚIA CALITĂȚII AERULUI:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate a aerului la limita incintei de prevederile STAS 12574/1987 "Aer din zonele protejate".

PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI:

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 15 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, etc.).

GESTIONAREA DEȘEURILOR:

- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor;
- deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- deșeurile reciclabile se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului.

PROTECȚIA BIODIVERSITĂȚII:

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus;
- în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATEA PUBLICĂ

Cel mai important lucru pentru dezvoltarea unei localități este realizarea obiectivelor care să servească tuturor locuitorilor comunității respective. Pentru asigurarea condițiilor de realizare a obiectivelor de utilitate publică, sunt necesare următoarele elemente de bază:

- rezervarea terenurilor pentru obiectivele publice propuse;
- identificarea tipurilor de proprietate asupra terenurilor;
- stabilirea circulației terenurilor, în funcție de necesitățile de realizare a obiectivelor.

Nu există propuneri pentru obiective de utilitate publică aferente prezentului PUZ.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin urmare prezentul PUZ pentru **ridicarea interdicției de construire – zona de locuințe și funcțiuni complementare** este urmare a solicitării beneficiarului de a facilita dezvoltarea zonei, dar mai ales de completare a cadrului construit.

Pentru dezvoltarea proiectului se propun următoarele direcții de intervenție:

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 16 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

- **Dezvoltarea funcțiunilor rezidențiale în zona vestică a localității și completarea fondului construit existent**
 - Organizarea judicioasă a zonei studiate prin PUZ pentru valorificarea acesteia conform principiilor dezvoltării durabile.
 - Îmbunătățirea condițiilor de autorizare a construcțiilor prin adaptarea și detalierea reglementărilor din PUG la necesitățile amplasamentelor.
 - Încurajarea investitorilor pentru realizarea de noi locuințe
 - Amenajarea zonei și păstrarea caracterului rezidențial;
- **Îmbunătățirea gradului de confort prin racordarea construcțiilor la toate utilitățile**

4.1. PRIORITĂȚI

- Respectarea zonificării funcționale la amplasarea investițiilor;

Pentru trecerea la aplicarea prevederilor cuprinse în prezentul PUZ sunt necesare, în continuare, următoarele măsuri:

- avizarea și aprobarea Planului Urbanistic Zonal în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- elaborarea de studii de specialitate și proiecte de execuție pentru obiectivele propuse;

5. ANEXE

PRECIZĂRI

Aplicarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal se face pe baza reglementărilor - partea grafică (planșa U3 și U3A), precum și a Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Prevederile din piesele desenate, cât și cele ale Regulamentului, se aplică pentru UTR-ul – **16A**, în limitele zonei studiate.

Pentru zona funcțională **locuințe și funcțiuni complementare– UTR 16A**, prevederile Regulamentului se grupează în 4 secțiuni, cuprinzând reglementări specifice:

SECȚIUNEA I: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA II : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări

ARTICOLUL 3 - utilizări interzise

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 17 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	

SECȚIUNEA III - CONDIȚII DE CONFORMARE ȘI AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR**REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

ARTICOLUL 4 – orientarea față de punctele cardinale

ARTICOLUL 5 - amplasarea față de drumurile publice

ARTICOLUL 6 - amplasarea față de aliniament

ARTICOLUL 7 - amplasarea în interiorul parcelei

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ARTICOLUL 8 – Accese carosabile

ARTICOLUL 9 – Accese pietonale

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

ARTICOLUL 10 – racordarea la rețelele publice existente

ARTICOLUL 11 – realizarea de rețele edilitare

ARTICOLUL 12 – proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 13 – parcelarea

ARTICOLUL 14 – înălțimea construcțiilor

ARTICOLUL 15 - aspectul exterior al construcțiilor

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

ARTICOLUL 16 – parcaje/garaje

ARTICOLUL 17 - spații verzi și plantate

ARTICOLUL 18 – împrejurimi

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

ARTICOLUL 19 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

ARTICOLUL 20 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

PROIECTANT GENERAL,
SC URBIS GEOPROIECT SRL,

Manager General
Madalina SAVOIU

Coordonator,
 Urb. Cristina DINESCU

Elaborat,
 Urb. Iulia MĂRĂCINEANU

VIRI – versiunea conține condițiile din avizele obținute: COMPANIA DE APA ARAD S.A., CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA ARAD, AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI ARAD, E-DISTRIBUTIE BANAT, INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA ARAD.

	BENEICIAR	PRIMĂRIA COMUNEI FRUMUȘENI	- 18 VIRI
	Proiectant General	S.C. URBIS GeoProiect S.R.L. Târgoviște	