

**B.I.A."C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

## **PLAN URBANISTIC ZONAL LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE**

**ARABIL ÎN EXTRAVILAN, COMUNA SĂCĂLAZ loc. SĂCĂLAZ**  
**CF nr. 408704, CF nr.409184,**  
**TOP.CAD:408704; TOP.CAD.409184;**

**AMPLASAMENT:** Comuna SĂCĂLAZ, loc. SĂCĂLAZ

**Beneficiari:**

CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ  
VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA,  
CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

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

**Proiect nr. 01 martie 2023**

**Proiectant: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "C. MATEI"**

**Tel. 0756190700**

**e-mail: [matei\\_n\\_constantin@yahoo.com](mailto:matei_n_constantin@yahoo.com)**

**Specialist RUR: Arh. Constantin MATEI**

**B.I.A. "C. MATER"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

## **BORDEROU**

**A. PIESE SCRISE:**

- CERERE
- FOAIE DE CAPĂT
- BORDEROU
- MEMORIU DE PREZENTARE
- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- CERTIFICAT DE URBANISM nr.260 din 13.04.2022
- Extrase CF SĂCĂLAZ, nr. 408704 și nr.409184,
- Extrase PLAN CADASTRAL, 408704 și 409184
- AVIZE: conform C.U.

**B. PIESE DESENATE:**

- ÎNCATRARE ÎN TERITORIU . . . . . Pl.nr. 01
- SITUAȚIA EXISTENTĂ . . . . . Pl.nr. 02
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ Pl.nr. 03
- REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ Pl.nr. 04
- PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Pl.nr. 05
- STUDIU DE CVARTAL Pl. Nr.06

**B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023; P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLĂD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,

POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

**COLECTIV DE ELABORARE**

PROIECTANT GENERAL : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ "C. MATEI"

ORAVIȚA str. 1 DECEMBRIE 1918 nr.11 Jud. CARAŞ-SEVERIN

C.I.F. 27802154

Specialist RUR : Arh. Constantin MATEI

Ridicare top. : Ing. Remus-Mihai MOROZ

Alimentare cu apă și canalizare: S.C. V ED UTILITY SRL

Ing. Elena JURCA

Alimentare cu energie electrică: I.I. PROTEA LIVIU BOGDAN

Ing. Liviu-Bogdan PROTEA

Lucrări rutiere :S.C. MNS Cons Grup S.R.L.

Ing. Radu BĂLU

## **B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE  
BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

## **MEMORIU de PREZENTARE**

### **1. INTRODUCERE:**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC ZONAL: LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

Amplasament: Comuna SĂCĂLAZ, loc. SĂCĂLAZ, extravilan,

TOP.CAD:408704; TOP.CAD.409184;

Beneficiari:- CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU,  
ARAMĂ ROXANA, POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA  
DAIELA LUMINIȚA.

Proiect nr. 01 septembrie 2023

Faza: P.U.Z.

Data elaborării: martie 2023

#### **1.2. OBIECTUL LUCRĂRII**

##### **Solicitări din tema program**

Beneficiarii, fam. CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA, POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA. proprietarii tabulari ai suprafeței de 10.000,00 mp identificată anterior, sunt terenuri cu categorie de folosință înscrisă "arabil", fiind de reținut că, de mai mulți ani terenul nu mai este utilizat pentru agricultură pentru că proprietarii nu mai au posibilitatea de a lucra efectiv acest teren. Pentru a da acestei suprafețe o utilitate efectivă, au hotărât să îl lotizeze și printr-o dezmembrare ulterioară în baza unui plan urbanistic zonal, să participe alături de celealte lotizări deja aprobată în vecinătate, la dezvoltarea zonei de locuire, funcțiune predominantă în zonă, conform prevederilor PUG referitoare la teritoriului studiat. Condițiile de realizare a acestui obiectiv se vor subsuma cerințelor proprietarilor cît și condițiilor din Certificatul de Urbanism nr. 06 din 27.01.2023.

## **B.I.A."C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

### **1.3.SURSE DE DOCUMENTARE**

Planul cadastral din zona de interes

Propunerea PUG SĂCĂLAZ- pentru zona propusă spre restructurare/reglementare prin prezenta documentație.

#### **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- studiu topografic
- studiu geotehnic

#### **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii referitoare la dezvoltarea urbanistică a zonei:**

PUG SĂCĂLAZ – în curs de elaborare, cu mențiunea că pentru zona de interes a prezentei documentații sunt stabilite condițiile de intervenție.

## **2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1.EVOLUȚIA ZONEI**

Amplasamentul se situează în partea de nord-vest a intravilanului fiind vorba de proprietatea privată a mai multor familii care fac împreună acest demers prin care se propune prin elaborarea PUZ-ului, prin care se propun loturi pentru construcții de locuințe, zone verzi și drumul de acces aferent.

În momentul de față, terenul având categoria de folocință "arabil" este practic nefolosit și pe acesta nu există nici un fel de construcții.

#### **Caracteristicile zonei în relationare poziționarea în teritoriu și cu evoluția localității.**

Pozitionarea favorabilă a localității raportat la Mun. Timișoara coroborat cu posibilitatea realizării facile a utilităților, sunt favorizante realizării de construcții în arealul propus.

În plus trebuie avută în vedere și tendința de a dezvolta cartiere rezidențiale în viitoarea zonă metropolitană a Timișoarei, zonă ce va fi definită odată cu evoluția legislației în domeniul.

## **2.2 Poziționarea zonei raportat la intravilanul localității.**

Amplasamentul studiat, situat în extravilanul loc. Săcalaz, se dezvoltă pe două parcele topografice identificate în CF nr. 408704 și CF nr. 409184, CF și are o întindere totală de 10.000,00mp, este proprietatea privată a inițiatorilor. Pe acest amplasament se propune constituirea de loturi pentru construirea de locuințe unifamiliale individuale sau cuplate (max. 2 unități locative), drumul de acces și echiparea edilitară aferentă viitoarelor construcții.

Accesul carosabil se face prin realizarea unei legături între drumurile existente și propuse în zonă.

Zona ce va fi reglementată este plană și orizontală și are următoarele vecinătăți:

Zona studiată/reglementată este înconjurată perimetral de lotizări anterioare, realizate tot în vederea construirii de locuințe.

**Terenul are o suprafață relativ plană**, astfel amplasamentul nu prezintă potențial de alunecare, deci are asigurată stabilitatea generală.

**Suprafața relativ netedă** a campiei a imprimat apelor curgatoare și a celor în retragere, cursuri ratacitoare cu numeroase brâză și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerile de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri, care prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în genere separate în funcție de marimea fragmentelor de bază.

**In asemenea situații, stratificatia poate să se schimbe pe distante uinori mici.**

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare, reprezentate de un complex alcătuit din argile, prafuri, nisipuri și pietrisuri cu extindere la peste 100 m adâncime. Fundamentul cristalin-granitic se află la circa 1400 ÷ 1700 m adâncime și este străbatut de o rețea densă de micofalii (fracturi).

**Seismicitatea. Conform codului de proiectare seismică P100-1/2013**, condițiile locale de teren studiat în localitatea **SACALAZ**, sunt caracterizate prin valorile perioadei de colt  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamica maxima a accelerării orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerarea terenului pentru proiectare  $a_g=0,20\text{g}$ , (conform figurilor de mai jos).

**B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

**Adâncimea maximă de inghet este stabilită conform STAS 6054-77 de (0,60÷0,70)m.**

**Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin urmatoarele :**

a) Temperatura aerului:

- Media lunării minime: -1°C – Ianuarie;
- Media lunării maxime: +20°C ... 21°C – Iulie-August;
- Temperatura minimă absolută: -35,3°C;
- Temperatura maximă absolută: +40,0°C;
- Temperatura medie anuală: +10,9°C;

b) Precipitații:

- Media anuală: 631 mm.

**Regimul eolian**

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

Cu ocazia realizării sondajului de adâncime s-a constatat că nivelul apelor subterane apare în sondaj la cota -(2,80)m față de cota terenului natural. Nivelul apelor subterane poate varia cu circa (0,50 - 1,00)m în funcție de anotimpuri și de cantitatea de precipitații. Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații).

**Chimismul solului** este pus în evidență prin bulletele de analiză chimică agresivitate sol față de beton, nr. **104044/07.04.2023**, realizate de **S.C. CENCONSTRUCT S.R.L** și anume :

- este neagresiva față de beton (din punct de vedere al continutului de sulfati  $\text{SO}_4^{2-}$  = (26,00)mg/dm<sup>3</sup>)
- neagresiva față de beton din punct de vedere al acidității =(8,02)ml/kg.

**6.2 Din analiza stratificatiei** se constată, că terenul de fundare se încadrează în terenuri medii, , **conform Normativului NP 074/2022** (tabelul A 2 condiții de teren).

**B.I.A. "C. MATHEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUNTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,

POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-JLIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

**Luand în considerare tipul constructiei si stratificatia prezentata mai sus se apreciaza ca se pot realiza fundatii directe, fundate pe teren natural.**

**Terenul de fundare il constituie stratele alcătuite din :**

- **argila prafoasa galben vanata cu calcar dizolvat si oxizii , intre cotele – (0,60÷3,00)m,**

În faza de predimensionare pentru calculul terenului de fundare și stabilirea dimensiunilor în plan ale elementelor de infrastructură se va adopta o presiune convențională de bază pentru ( $D = 2,00\text{m}$  și  $B = 1,00\text{m}$ ), în gruparea fundamentală de încărcări, pentru stratul de ***argila prafoasa***:

$$p_{conv} = 225,00 \text{ kPa},$$

la care se vor aplica corecțiile de lățime ( $C_B$ ) și de adâncime ( $C_D$ ).

**SE RECOMANDA FUNDAREA CONSTRUCTIILOR IN REGIM DE INALTIME P+1E, LA COTA MINIMA D<sub>MIN</sub>=-1,00M FATA DE CTN.**

**PENTRU CONSTRUCTII IN REGIM DE INALTIME P+2E, SE RECOMANDA FUNDAREA, LA COTA MINIMA D<sub>MIN</sub>=-1,20M FATA DE CTN.**

## **2.2. CIRCULATIA**

Accesul în zonă se face pe DE 777

## **2.3. OCUPAREA TERENURILOR**

**Relaționări între funcțiuni:**

Alipit zonei noastre de interes se sunt materializate printr-o altă documentație P.U.Z anterior elaborată, parcele, tot loturi pentru construirea de locuințe individuale .

**Gradul de ocupare a terenului studiat:**

Amplasamentul este liber de construcții, gradul de ocupare fiind "0"

**Aspecte calitative ale frontului construit:**

Pe parcelele studiate nu există fond construit.

**Asigurarea cu servicii a zonei studiate în corelare cu zonele vecine.**

În vecinătatea imediată nu există servicii și funcțiuni complementare.

**Asigurarea cu spații verzi.**

Fiind vorba de o suprafață de teren privat cu categorie de folosință - arabil- necultivat și cu vegetație spontană, în prezent nu există o zonă verde amenajată.

### **Principalele disfuncționalități.**

- lipsa unor dotări pentru circulația auto și pietonală în interiorul zonei de interes;
- lipsa pentru moment rețelelor edilitare, cauzată de lipsa unor utilizatori pe care să-i deservească

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ.**

În teritoriul studiat, dată fiind categoria de folosință actuală nu este necesară și nu există nici un fel de echipare edilitară, însă se poate realiza și prin susținerea de către inițiatorul puz-ului, cu costuri rezonabile, următoarele:

#### **Alimentare cu apă și canalizare;**

Există rețele de apă și canalizare în zona alăturată, anterior lotizată, prelungirea acestora nefiind dificilă.

#### **Alimentare cu energie electrică;**

Există și rețea de alimentare cu energie electrică în zona limitrofă, de unde se poate face racordarea, coroborat cu lotizările din învecinate; menționăm că alimentarea cu energie electrică se va realiza recomandabil, în soluție cu cabluri îngropate

#### **Alimentare cu gaze;**

În Săcalaz, există rețea de alimentare cu gaz, care se poate extinde și pentru zona studiată.

### **CRITERII pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului;**

#### **1. Caracteristicile planului cu privire în special la:**

a. gradul în care planul 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;

- lotizarea propusă, similar celor învecinate, creează cadrul pentru proiecte de construire de locuințe, fiind vorba de un amplasament unic generat de proprietatea inițiatorilor asupra terenului; investițiile în utilități, vor fi realizate de către inițiatorul puz-ului, în parteneriat cu administrația locală care va participa la realizarea acestora, după ce va intra în posesia terenului aferent.

b. gradul în care planul influențează alte planuri și programe inclusiv pe cele în cere se încadrează sau care derivă din ele;

- documentația faza PUZ propusă, se circumscrie prevederilor stabilite pentru zonă, detaliind modul de dezvoltare a acesteia, de folosire eficientă a unei suprafețe intravilane în prezent fără o utilitate definită; prin implementare nu derivă planuri sau programe noi.

c. relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile;

- prin soluțiile tehnice propuse în special pentru rezolvarea corectă a utilităților și implicit prin folosirea eficientă și echilibrată a terenului, se poate aprecia că se eficientizează o suprafață din intravilan contribuind în acest fel la o dezvoltare durabilă favorabilă pentru ansamblui localității

d. problemele de mediu relevante pentru plan

- analizând posibila influențare a factorilor de mediu prin realizarea viitoarelor construcții pe amplasamentele rezultate ca urmare a aprobării PUZ-ului, putem spune că:

- subsolul nu este afectat în nici un fel fiind vorba de lucrări de săpături pentru fundații la o cotă de max -1,00 m.

-solul pentru partea de teren cu categoria de folosință actuală înscrisă "arabil" primește categoria de "curți construcții" și putem spune că nu va fi nici acesta afectat în mod negativ;

- apele subterane nu vor fi afectate în nici un fel (nu se realizează foraje pentru alimentarea cu apă a viitoarelor obiective) apa necesară urmând să fie asigurată prin extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă a localității;

- nici apele de suprafață nu vor fi afectate ca urmare a realizării unei canalizări menajere etanșe, din tuburi din plastic mufate și cu garnituri din cauciuc excluzând astfel orice posibilitate de apariție a exfiltrațiilor;

-aerul nu este poluat prin programul de locuințe, locuințele nu sunt generatoare de noxe pentru acest factor de mediu; nu se pune problema poluării fonice în lipsa oricăror posibili factori perturbatori.

e. relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

- realizarea lotizării și apoi implementarea viitoarelor obiective, cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor de construibilitate stabilite prin prezenta documentație, poate conduce la utilizarea mai eficientă a unei suprafețe de teren, în prezent nefolosit.

## 2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate, cu privire în special la:

a.probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor

-implementarea PUZ-ului induce efecte ireversibile asupra zonei, efecte cu caracter definitiv și fără o posibilă reversibilitate în timp;

## **B.I.A."C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,

POPA TRAIAN-DANIEL, PÓPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

### **b.natura cumulativă a efectelor**

-efectele sunt positive dacă avem în vedere că se dă o utilitate clară unei suprafețe de teren nefolosit în prezent și se mobilează favorabil astfel o suprafață din viitorul intravilan al localității.

### **c.natura transfrontalieră a efectelor**

-nu există efecte de natură transfrontalieră

### **d. riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu**

-locuirea în condiții superioare oferite de o casă nouă cu utilitățile aferente uzuale este favorabilă pentru sănătatea umană iar din analiza de mai sus rezultă că nici factorii de mediu nu sunt afectați negativ.

### **e.mărimea și spațialitatea efectelor**

-efectele se raportează strict la suprafața de 10.000,00mp reglementată prin documentație cu o populație estimată de max.65 persoane.

### **f. valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:**

f1.caracteristicile naturale speciale sau patrimonial cultural – suprafața afectată de plan nu are caracteristici naturale specifice de faună sau floră și nu este evidențiată cu valoare din punct de vedere al patrimoniului cultural;

f2.depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – nu este cazul fiind vorba de extinderea unei zone de locuințe individuale cu regim mic de înălțime specific zonei, care prin încadrare în prevederile legale nu va afecta calitatea mediului;

f3. Folosirea terenului în mod intensiv – se realizează prin indicii propuși -, generând o proporție suprafață construită/spațiu verde amenajat oprimă raportat la programul de proiectare avut în vedere;

### **g. efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional;**

-fiind vorba de o zonă fără un statut de protejare recunoscut considerăm că nu sunt efecte negative de nici un fel; pe amplasament, nu există valori de patrimoniu natural/cultural, monumente de arhitectură sau alte zone cu un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

În situația în care vor apărea recomandări pertinente, acestea fi reținute în cadrul etapei de consultare a publicului și vor fi inserate în prezenta documentație.

### **3.1. CONCLIZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

Urmare a concluziilor favorabile ale studiilor de fundamentare, apreciem că elaborarea unei documentații faza PUZ pentru DEZVOLTARE ZONĂ LOCUINȚE, este oportună.

Întrucât este vorba de un teren relativ plan și orizontal, având caracteristici de fundare bune (conform concluziilor studiului geotehnic), condiții climatice de asemenea favorabile, apreciem că, realizarea viitoarelor investiții este avenită.

Fiind vorba de o suprafață cu categorie de folosință -ARABIL – nefolosit în prezent nici măcar pentru agricultură, apreciem că prin realizarea obiectivului propus se vor amenaja zone verzi comune și individuale (în teritoriul viitoarelor parcele), valorificând astfel superior cadrul natural, cu un procent de zonă verde propus pentru fiecare parcelă, de min.30%.

### **3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.**

P.U.G.-ul Comunei Săcălaz este în curs de elaborare; analizând tendința de evoluție a zonei, se poate spune că propunerea prezentă se va circumscrie prevederilor acestuia.

### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Pentru drumul de legătura la rețeaua stradală existentă și propusă în vîvinătate se prevede un drum nou cu o lățime carosabilă de 12,00m

În profilul străzii noi, propuse în parcela reglementată de 6,00m (cu mențiunea că în final, după o organizare urbanistică a zonei dreapta va avea 12,00m), au fost prevăzute rigole de preluare a apelor pluviale, zonă verde, trotuare și posibil piste pentru bicliști ca și gospodăria subterană a utilităților; va fi asigurat accesul carosabil pe fiecare parcelă și se va institui obligația parcării autoturismelor proprietate în interiorul fiecărei proprietăți.

### **3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI – BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICI URBANISTICI.**

Propunerea soluției prezente de organizare urbanistică a suprafeței de 10.000,00 mp se constituie din:

- 11 parcele pentru construcție de locuințe
- 1 parcelă – circulație auto și pietonală
- 1 parcelă S.A.D.
- 1 parcelă zonă verde
- 1 parcelă zonă servicii

## B.I.A. "C. MATEI"

PROIECT nr. 01/2023 P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIO, CUREA AMALIA-IOANA ARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXINA, POPA TRAIAN-DANIIL, POPA ANDREI A, CUREA GABRIEL-LUȚ, CUREA DANIELA LUMINIȚA, CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCALAZ

### Regimul de înălțime

Se recomandă, raportat la specificul din zonă, pentru vîntoarele construcții de locuințe și S.A.D. un regim de înălțime maxim de P+1E+M

### Regimul de aliniere a construcțiilor

Pentru construcțiile de locuințe se stabilește amplasarea pe limita de proprietate spre parcelă zonă servicii de interes general, cu sau fără realizarea unui carport în interiorul parcelei.

### BILANȚ TERRITORIAL

		EXISTENT		PROPUȘ				
		Suprafață mp	%	Suprafață mp	%	P.O.T.	C.U.T.	Regim mai de înălțime cornișă
CF 409184		5.000,00						
CF 408704		5.000,00						
Total suprafață reglementată, din zonă 11 loturi locuințe individuale		10.000,00	100 %	10.000,00	100			
Zonă 11 loturi locuințe individuale		6.568,00	65,68 %	30%	0,135	P+1E+M	8,50 m	
Circulații		1.860,00	18,60 %					
Zona verde		700,00	7,00 %					
S.A.D.		553,00	5,53 %	45%	0,675	P+1E+M	11,00	
Zonă servicii		319,00	3,19 %					

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII TEHNICO – EDILITARE

Rețelele edilitare generale respectiv: alimentarea cu apă, canalizare, rețea electrică și de gaz se vor realiza (îngropat) de către dezvoltatorul PUZ-ului, inclusiv racordurile la fiecare casă, care se vor face pe cheltuiala fiecărui proprietar de la căminul stradal, de racordare amplasat în zona de servicii.

Circulația carosabilă și pietonală vor fi realizate de către dezvoltatorul PUZ-ului prin împietruire și cilindrarea pietrei, cu mențiunea că și accesul pe parcelă intră în sarcina fiecărui proprietar.

#### Alimentarea cu apă

Întrucât există rețele de utilități în zonă, se propune extinderea acestora de către dezvoltatorul PUZ-ului, astfel încât să deservească și zona ce face obiectul PUZ. Se are în vedere asigurarea necesarului de apă pentru un număr de 65 locuitori. Sursa de apă va fi rețea de alimentare cu apă în sistem centralizat a localității Săcalaz. Pentru alimentarea cu

## **E.I.A."C. MATEI"**

PROJECT nr. 01/2023; P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUNTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA ANAIA-IOANA ARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUCIANA.

apă a viitorilor posibili consumatori din zona reglementată, se prevede realizarea unei rețele de alimentare cu apă, inclusiv hidranți de incendiu amplasati la max. 100 m unul față de altul; se dorește astfel asigurarea consumului de apă menajeră cît și pentru incendii, fără a se face un foraj pentru zonă.

Se propune realizarea de rețele de alimentare cu apă, din conductă de polietilenă PE-HD, cu diametrul de 110 mm montată îngropat la min 100cm față de CTS, pe pat de nisip; detaliile de execuție vor face obiectul unei documentații elaborate de un proiectant de specialitate, la faza P.T.

### **Canalizarea menajeră**

Rețeaua de canalizare va prelua apele uzate menajere pe care le va transporta până la rețeaua publică din zonă avându-se în vedere ca transportul să se facă în condiții de siguranță față de posibile poluări ale solului și ale apei subterane. Se propune realizarea canalizării din conducte PVC cu Ø 315 mm, mufate și având garnituri din cauciuc. Rețeaua, se va realiza de către dezvoltatorul PUZ-ului, inclusiv acordarea locuințelor se va face pe cheltuiala fiecărui proprietar prin cămine individuale pentru fiecare lot și va funcționa în sistem gravitațional.

### **Canalizare ape pluviale**

Pentru apele pluviale de pe terenul proprietate și de pe construcții se prevede construirea unui bazin de retenție cu un volum de 4,5mc, pe fiecare lot, fiind apoi folosite la udarea zonei verzi din interiorul parcelei.

Apele de pe drum și trotuar pot fi preluate între o rigolă carosabilă, datată la limita carosabilului spre zona de circulație pietonală cu rețele de utilități și folosindu-se pantă naturală a terenului, canalizarea funcționând tot gravitațional, cu descărcare în canalele ANIF din zonă.

### **Echipare cu energie electrică**

Se va realiza de către dezvoltatorul PUZ-ului, prin extinderea rețelei localității similar cu cea a lotizărilor învecinate în baza unei documentații de specialitate ce se va elabora în acest sens; propunerea agreată este de realizare în sistem îngropat.



Arh. Constantin MATEI

Arh. Marius CRAȘOVAN



**B.I.A. "C. MATER"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN, SĂCĂLAZ.

**Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE**

**ARABIL ÎN EXTRAVILAN, COMUNA SĂCĂLAZ loc. SĂCĂLAZ**

**CF nr. 408704, CF nr.409184,**

**TOP.CAD:408704; TOP.CAD.409184;**

**AMPLASAMENT:** Comuna SĂCĂLAZ, loc. SĂCĂLAZ

**Beneficiari:**

CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ  
VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA,  
CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

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

**Proiect nr. 01 martie 2023**

## **B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

# **BORDEROU REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Foaie de capăt

Borderou regulament local de urbanism

## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

Rolul regulamentului de urbanism

Baza legală a elaborării

Domeniul de aplicare

## **2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

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

## **3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Reguli cu privire la echiparea edilitară

Reguli de asigurare și amplasare a împrejmuirilor

## **B.I.A. "C. MATER"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,

POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

## **DISPOZIȚII GENERALE**

### **Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul studiat – EXTRAVILAN SĂCĂLAZ, jud. TIMIȘ.

Regulamentul local de urbanism completează Planul Urbanistic General, explicitând și detaliind prevederile cu caracter general, pentru zona reglementată.

Regulamentul local de urbanism se constituie într-un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă, având la bază avizele factorilor interesați, în conformitate cu Legea 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare și a Legii 50 din 1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificată și completată.

Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism ( P.U.Z), pentru părți ale teritoriului localității se schimbă concepția generală care a stat la baza elaborării planului urbanistic general aprobat este necesară modificarea/completarea acestuia; situație cu care apreciem că nu ne confruntăm în cazul de față întrucât propunerea prezentă se circumscrie prevederilor Planului Urbanistic General, în curs de elaborare, conform informațiilor de care dispunem.

## **BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Prezentul Regulament local de urbanism se elaborat în baza prevederilor din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, modificate și completate, corroborat cu celelalte acte normative specifice sau complementare, dintre care menționăm:

**B.I.A."C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ.

- Legea nr. 18/1991, privind Fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind Administrația publică locală, modificată și completată;
- Legea nr.10/1995, privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995,privind protecția mediului, modificată prin Legea nr. 119/1999;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr.107/1996, privind gospodărirea apelor;
- Ordinul MLPAT nr.21/N/2000 de aprobare a reglementărilor tehnice de elaborare a PUG;
- Legea nr.54/1998, privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 2137/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul 44/1998 al MT de aprobare a normelor privind protecția mediului, ca urmare a impactului drum-mediu înconjurător;
- Ordinul 45/1998 al MT, privind normele tehnice de proiectare, construire și modernizare a drumurilor;
- Ordinul 47/1998 al MT privind amplasarea lucrărilor tehnico-eilitare în zona drumului;
- Ordinul 50 al MT privind normele tehnice de proiectare pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Ordonanța 43/1997,privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul 158/1996, privind emiterea acordului Ministerului Transporturilor;
- Legea nr. 41/1995, Privind patrimoniul cultural National, lege pentru aprobarea OG 68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național
- OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației

2.2. La elaborarea Regulamentului de urbanism pentru realizarea dezvoltării zonei de locuințe au fost consultate, preluate și actualizate prevederile cuprinse în următoarele documentații de urbanism și amenajare a teritoriului:

- P.U.G. SĂCĂLAZ – inclusiv varianta în curs de elaborare
- Ridicarea topografică a amplasamentului obiectivului

## **B.I.A."C. MATER"**

PROJECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINTĂ.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCALAZ

## **DOMENIUL DE APLICARE**

Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul de Urbanism aferent cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în limitele zonei studiate situată pentru moment în extravilan.

Zonificarea funcțională a teritoriului analizat a fost stabilită în funcție de solicitările din tema de proiectare elaborată de beneficiari, de categoriile de activități și de ponderea acestora în teritoriu și este evidențiată în planșa de reglementări. Pe baza acestor reglementări se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul specific generat de o investiție pentru obiectivele conexe ce deservesc zona; condițiile de realizare a viitoarelor investiții (private) ce vor fi solicitate ca urmare a implementării prezentei documentații, se vor stabili prin certificatele de urbanism eliberate de structura de specialitate a primăriei Săcalaz, cu recomandarea ca acestea să se încadreze armonios în specificul local din zonă, de existența mai multor imobile cu funcțiunea de locuințe individuale moderne sau modernizate, cu o volumetrie liniștită și un raport plin – gol convenabil.

## **REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

### **Expunere la riscuri naturale**

Prin riscuri naturale se înțeleg alunecările de teren, surgerile de torenți, eroziuni, dislocări de stânci, zone inundabile, zone de avalanșe care sunt delimitate în PUG și se vor înscrie în cadastru.

Riscurile naturale avute în vedere și analizate în prezenta documentație sunt cele de natură: hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică; concluziile din studiile preliminare efectuate conducând la concluzia că acestea nu impiedează în nici un fel realizarea construcțiilor și nu necesită luarea de măsuri speciale de protecție.

Am avut în vedere că, autorizarea realizării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă; în zona studiată/reglementată, nu s-au identificat zone expuse la riscuri naturale.

Utilizări permise cu condiții : orice fel de construcții și amenajări complementare programului, cu respectarea prevederilor Legii 193/2019 și a Legii 10/1995, cu modificările și completările ulterioare și a normelor și prescripțiilor tehnice specifice, referitoare la

## **B.I.A."C. MATER"**

PROJECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,

POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

rezistența și stabilitatea construcțiilor, siguranța în exploatare, igiena și sănătatea oamenilor în zonele cu grad de seismicitate ridicat, pe terenurile expuse la umezire, macroporice, în zonele de frig, cu pânză freatică agresivă neprecizate în prezentul articol.

Se va respecta normativul de proiectare antiseismică P110/1995, la construcțiile de orice categorie.

Concluziile studiului geotehnic elaborat în vederea stabilirii condițiilor de realizare a construcțiilor propriu zise, aferente documentației pentru lotizare – zonă de locuințe, specifică faptul că amplasamentul nu este într-o zonă cu riscuri naturale care să impună măsuri speciale de proiectare, implicit costurile fiind normale.

### **Asigurarea echipării edilitare.**

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul de interes funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport, cu respectarea protecției mediului ambiant; aferent investiției prezente, se realizează prin susținerea de către inițiatorul puz-ului prin racordarea la rețelele de apă-canal, la alimentarea cu energie electrică și cu gaz ale loc. Săcălaz.

Propunerea de preluare a apelor meteorice se va circumscrie prevederilor dintr-un viitor aviz ANIF pentru PUZ, astfel:

- apele pluviale vor fi evacuate în final în canalele de descărcare (canale ce nu se află în imediata vecinătate și astfel se va folosi pantă naturală a terenului, similar cu soluția celorlalte lotizări din zonă), aflate în administrarea ANIF, cu mențiunea că, din informațiile obținute la fața locului, am reținut că pe suprafața studiată/reglementată prin PUZ, în timp s-a constatat că nu stagnează ape meteorice nefiind constatat fenomenul de băltire. Propunerea de păstrare pantei naturale a terenului și după implementarea viitoarelor construcții care conduce la scurgerea apelor spre canalele existente este suficientă pentru o funcționare corectă a viitoarelor obiective.
- Prin implementarea viitoarelor construcții nu sunt afectate în nici un fel lucrările de îmbunătățiri funciare existente nici în timpul execuției nici în utilizarea ulterioară.

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face coroborat cu asigurarea surselor de finanțare pentru lucrările de echipare edilitară de către inițiatorul puz-ului; priorită și pentru reabilitarea infrastructurii drumului proiectat. Orice construcții și amenajări se pot racorda la infrastructura edilitară existentă, în cazul în care acestea există în zonă și au capacitate corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorul interesat sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii; referitor la alimentarea cu apă se recomandă susținerea cu o cotă de cofinanțare a fiecărui investitor privat, a alimentării cu apă.

## **B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023; P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUȘ-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANAARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCALAZ

### **Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Destinația terenurilor reprezintă modul de utilizare a acestora conform funcțiunilor prevăzute în reglementările cuprinse în PUG în cazul de față fiind vorba de un teren având categoria de folosință actuală, înscrisă în CF, de "arabil" în extravilan, investiția dorită fiind complementară funcției dominante din zonă, de locuire, extinsă prin PUZ-uri anterior aprobate, astfel că prin aprobarea prezentei documentații această categorie va deveni "curți, construcții" respectiv zonă S.A.D și zone pentru circulație și utilități.

Astfel terenul va fi scos din circuitul agricol și atribuirea categoriei anterior menționată.

### **Procentul de ocupare a terenurilor:**

Procentul de ocupare, P.O.T. reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol a construcțiilor și suprafața lotului pe care acestea se amplasează.

Practic P.O.T.-ul arată cât din suprafața unei parcele este permis să fie ocupată cu construcție, POT propus= 30% pentru locuințe și 45% pentru zona S.A.D.

Prin respectarea POT-ului se are în vedere realizarea unei situații favorabile sub aspectul spațiu construit/spații libere și plantate.

Autorizarea executării construcțiilor, se face cu condiția ca procentul de ocupare să nu depășească o limită superioară propusă, coroborat cu caracteristicile zonei.

### **Lucrări de utilitate publică.**

Utilitatea publică se declară în conformitate cu prevederile legii. Declararea utilității publice se face numai după efectuarea unei cercetări prealabile și condiționat de înscrierea lucrării în planurile urbanistice și de amenajare a teritoriului aprobate conform legii sau zone unde se intenționează instituirea ei; raportat la situația de față se impune declararea de utilitate publică a drumului aferent lotizării zona servicii, zona verde compactă , raportat la obiectivele avut în vedere a fi realizate, locuințe individuale și S.A.D.

Utilități permise cu condiții: construcțiile vor fi executate numai după stabilirea prealabilă a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară de către investitorul interesat, inclusiv realizarea corectă a acceselor pe fiecare amplasament; tranzitoriu, până

## **B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINȚE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANA ARAMĂ VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

În răcordarea la sistemul de canalizare în sistem centralizat se pot instala stații proprii de epurare, sau se vor construi bazine vidanțabile pentru fiecare construcție.

### **Condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor**

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Orientarea față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face raportat la orientarea terenului vis-a-vis poziționarea acestuia în teritoriu și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea perceptiei vizuale asupra mediului ambiental din spațiile închise
- asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea construcției- locuință.

Autorizarea executării construcțiilor se face de regulă și în acest caz și raportat la poziționarea amplasamentului, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prin posibilele variante de partiu propuse, condiții avute în vedere în modul de poziționare a construcțiilor și amenajărilor din condiții de funcționare optimă a ansamblului și de eficientizare per ansamblu a investiției pe fiecare parcelă.

Retragerile și aliniamentul sunt stabilite strict funcțional.

### **Amplasarea față de drumurile publice.**

Drumul public este drumul destinat transportului rutier, public, de toate categoriile, clasificat tehnic conform legislației în vigoare; în cazul dat este vorba de un drum de cat. 4.

Ampriza drumului este suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului, în secțiune transversală,

Zona drumului este suprafața de teren ocupată de drum și de lucrările aferente, constituită din ampriză și cele două suprafete de siguranță.

În cazul de față este vorba de un drum de interes local care va deservi cele 11 viitoare locuințe și parcela S.A.D.

### **Utilizări permise;**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice accesul pe amplasament, semnalizare rutieră, posibil pistă pentru bicicliști în cazul de față. se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare a teritoriului, cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

**Utilizări permise cu condiții.**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea sistemului constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile și pietonale și rezolvarea parcajelor aferente. Prin amplasare și exploatare ele nu trebuie să afecteze buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

- Distanța minimă dintre canale și conducte precum și dintre acestea și construcții, trebuie să asigure stabilitatea construcțiilor ținându-se seama de adâncimea de fundare precum și de caracteristicile geotehnice ale terenului.

**Interdicții definitive.**

Este interzisă amplasarea construcțiilor și împrejmuirile care prin configurație sau exploatare afectează buna desfășurare a traficului pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente.

De asemenea este interzisă amplasarea (în zona S.A.D.) a oricăror construcții care prin funcționare pot fi generatoare de noxe de orice fel pentru zonă.

**Amplasarea față de aliniament.**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

O construcție este la aliniament dacă este amplasată la limita dintre viitorul domeniu public și domeniu privat. Când construcția este retrasă față de aliniament, acesta poate fi materializat de împrejmuirea terenului.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, care reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea distanței între fronturile construite și un reper existent în situația în care acesta există – în cazul de față se stabilește amplasarea la aliniament, la limita lotului spre zona de servicii.

**Amplasarea în interiorul parcelei.**

Parcela este suprafața de teren ale cărei limite a fost stabilită prin documentația cadastrală avizată și este materializată în teren.

Amplasarea în interiorul parcelei a construcțiilor se va face cu respectarea distanțelor stabilite prin Codul Civil și cele minim necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Alinierile față de limitele laterale și limita posterioară, reprezentă retragerile construcțiilor față de limitele de proprietate, altele decât aliniamentul.

## **B.I.A."C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023: P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ LOCUINTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS-CLAUDIU, CUREA AMALIA-IOANA ARAMĂ, VLAD-ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
POPA TRAIAN-DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL-ILIE, CUREA DANIELA LUMINIȚA.  
CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

Distanțele necesare pentru intervențiile în caz de incendiu sunt stabilite prin normativ și pentru anumite investiții sunt avizate de unitatea județeană ISU, recomandându-se să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție la cel puțin trei fațade, din care una vitrată
- Accesele carosabile trebuie să fie lăsate libere în permanentă, fără să fie blocate cu mobilier urban sau împrejmuiri;
- În situația dată, amplasarea se face pe limita spre zona verde comună, retragerile față de limitele laterale vor respecta prevederile din Codul Civil.
- Pentru construirea pe limita de proprietate sau realizare a două locuințe cuplate, este necesar acordul autentic al vecinului interesat

### **REGULI CU PRIVIRE LA ACCESELE OBLIGATORII.**

#### **Accesul carosabil**

Accesul la drumul public, reprezintă accesul carosabil direct din drumul public la parcelă.

La amplasarea noilor construcții se va asigura accesul din drumul public direct, fără servituri, astfel încât să se asigure circulația facilă a proprietarului cît și accesul mijloacelor de intervenție la incendiu, conform destinației construcției-louință.

#### **Accese pietonale**

Accesul pietonal se face pe trotuarul amplasat în lungul drumului.

#### **Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară.**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de administrația locală, de stabilirea în prealabil prin contract a obligației efectuării în lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Amenajările de pe orice parcelă trebuie să fie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua de colectare a acestora, sau șanțuri, realizată în principal prin menținerea pantei naturale a terenului, favorabilă în situația dată.

Orice construcție nouă trebuie să prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor – se are în vedere poziționarea unei europubele familiale amplasată pe o platformă, pentru colectarea gunoiului menajer.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor.

#### 9. Înălțimea construcțiilor

Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face, raportat la cerințele temei de proiectare în concordanță cu parametrii de construibilitate astfel încât să asigure:

- Protejarea mediului construit raportat la zona limitrofă unde aceste este predefinit;
- Asigurarea funcționalității construcțiilor în concordanță cu destinația lor.
- Înălțimea maximă, construcțiilor aferente programului în cazul de față, este de 8,50/11,00 m; pentru construcțiile de locuințe și S.A.D. din zona de interes regimul de înălțime maxim admis este P+1E+M.

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

Parcajele sunt locuri amenajate pentru staționarea autovehiculelor proprietate pe diferite perioade de timp – a fost prevăzută realizarea a cel puțin două locuri de parcare și optional un carport pentru autoturisme în interiorul fiecărei parcele pe care se va edifica o locuință.

Numărul de locuri de parcare a fost estimat în funcție de destinația și de capacitatea investiției proiectate, a impactului pe care îl va produce prin implementare și a prezentului regulament.

#### Împrejmuiri.

Împrejmuirea reprezintă construcțiile sau amenajările cu caracter definitiv sau temporar, la aliniament și/sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita față de domeniul public sau față de proprietățile vecine; în cazul de față se realizează, specific programului în principal pentru delimitarea raportat la loturile învecinate.

Împrejmuirile la frontul stradal vor fi realizate în soluție transparentă (obligatoriu pentru loturile de capăt/colț, împrejmuirile stânga/dreapta inclusiv la fund de lot pot fi opace, la latitudinea proprietarilor, cu înălțimea de max.2,30m. În situația realizării unei singure împrejmuiiri între doi proprietari iar aceasta se face pe limita dintre proprietăți, este necesar acceptul scris, autentic al părților.

Propunerea soluției prezente de organizare urbanistică a suprafeței de 10.000,00 mp se constituie din:

- 11 parcele pentru construcție de locuințe
- 1 parcelă – circulație auto și pietonală
- 1 parcelă S.A.D.
- 1 parcelă zonă verde
- 1 parcelă zonă servicii

**B.I.A. "C. MATEI"**

PROIECT nr. 01/2023 P.U.Z. LOTIZARE ZONĂ

LOCUINTE

BENEFICIARI: CUREA MARIUS CLAUDIOU, CUREA ANA/LA/IOANA ARAMĂ VLAD ALEXANDRU, ARAMĂ ROXANA,  
 POPA TRAIAN DANIEL, POPA ANDREEA, CUREA GABRIEL ILIE, CUREA DANIELA LUMINTA  
 - CF 408704; CF 409184; EXTRAVILAN SĂCĂLAZ

- 1 parcelă zonă servicii

**BILANȚ TERRITORIAL**

	Suprafață	EXISTENT		Propus		Regim mai Hmax.
		mp	%	mp	%	
CF 409184	5.000,00					
CF 408704	5.000,00					
Total suprafață reglementată, dij	10.000,00	300%		10.000,00	100	
Zonă 21 locuri locuințe individuale				6.568,00	65,68%	30%
Circulații				1.860,00	18,60%	
Zona verde				700,00	7,00%	
S.A.D.				553,00	5,53%	45%
Zonă servicii				319,00	3,19%	0,135 P+E+M 8,50 m

Arh. Constantin MATEI



Arh. Marius CRAȘOVAN

