

## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

# **BORDEROU VOLUM**

## **I. PIESE SCRISE**

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. CERTIFICAT DE URBANISM Nr.1635 din 25 oct.2023**
- 4. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 351644- Arad**
- 5. AVIZE ȘI ACORDURI**
  
- 6. MEMORIU GENERAL :**
  - 1. INTRODUCERE**
    - 1.1. Date de recunoaștere a documentației**
    - 1.2. Obiectul studiului**
    - 1.3. Surse documentare**
  
  - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRI**
    - 2.1. Evoluția zonei**
    - 2.2. Încadrarea în localitate**
    - 2.3. Elemente ale cadrului natural**
    - 2.4. Circulația**
    - 2.5. Ocuparea terenurilor**
    - 2.6. Echiparea edilitară**
    - 2.7. Probleme de mediu**
    - 2.8. Opțiuni ale populației**
  
  - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**
    - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
    - 3.2. Prevederi ale PUG**
    - 3.3. Valorificarea cadrului natural**
    - 3.4. Modernizarea circulației**
    - 3.5. Zonificarea funcțională–reglementări,bilanț teritorial,indici urbanistici**
    - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
    - 3.7. Protecția mediului**

### 3.8. Obiective de utilitate publică

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

### 4.1. Înscrierea în prevederile PUG

### 4.2. Principalele categorii de intervenție

### 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.-ului

## 5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-ului

## II. PIESE DESENATE

1. Ridicare topografică	- 01	sc. 1 : 500
2. Plan incadrare in zona	- 01 A	sc. 1 : 10.000
2. Situația existentă	- 02 A	sc. 1 : 500
3. Circulația terenurilor	- 03 A	sc. 1 : 500
4. Plan - Reglementări zonificare	- 04 A	sc. 1 : 500
5. Plan - Reglementări urbanistice	- 05 A	sc. 1 : 500
6. Plan – Propunere mobilare	- 06 A	sc. 1 : 500
7. Plan - Reglementări edilitare	- 07 A	sc. 1 : 500
8. Ilustrari urbanistice	- 08 A	

Întocmit,

-----  
arh. Doru CHIȘBORA

## SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	<b>CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARE INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele PUBLICE UTILITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCESE</b>
AMPLASAMENT	<b>Strada CETATII , nr. 16A – Municipiul. ARAD – CF nr. 351644 Arad,</b>
BENEFICIAR	<b>S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.</b>
PROIECTANT	<b>S.C. LINIA S.R.L.</b>
PROIECT NR.	<b>01 / 2024</b>
FAZA	<b>P.U.Z. PRELIMINAR + R.L.U.</b>

### 2. PREZENTARE INVESTIȚIEI PROPUSE

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului, **S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.**

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism Nr.1635 din 25 oct.2023 , eliberat de Primăria Municipiului Arad, si are in vedere reglementarea unui teren situat in UTR 65 , in suprafata de 3000 mp.,teren pe care se intentioneaza realizarea unui centru educational avind ca functiune principala – gradinita cu program prelungit si functiuni complementare aferente functiunii principale: after school si sala de evenimente pentru copii , precum si alte functiuni complementare necesare sa deserveasca incinta: drumuri si platforme carosabile, căi de circulație pietonala, spatii de joaca in aer liber, spații verzi amenajate, imprejmuire teren, dotări tehnico – edilitare.

**Incinta propusă pentru reglementare, cu suprafața de 3.000,00 mp, este situată în municipiul Arad, cartierul Subcetate, strada Cetatii nr. 16A. Incinta este compusă din o singura parcela, avand suprafata si categorie de folosinta dupa cum urmeaza:**

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	351644	3000	Curti constructii	S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L.
<b>TOTAL</b>		<b>3000</b>		

Zona studiată, în suprafață de **24.861 mp.**

Pentru propunerea de reglementare a incintei luate in studiu sa solicitat si obtinut **Avizul de oportunitate Nr. 25 din data de 01.08.2024.**

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei avind urmatoarele dimensiuni, conform plansei Ridicare topografica atașate. :

- latura nord estica – 30,32 ml. + 26,86 ml. + 23,11ml.
- latura nord vestica, adiacenta strazii Cetatii – 42,04 ml.
- latura sud vestica – 72,54 ml.
- latura sud estica - 39,26 ml.

**Vecinătăți** ale terenului studiat:

- Latura nord estica : Incinta Statie reglare gaze , nr.cad. 358296 si

: : teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 " Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii" Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 -Arad, beneficiar - Municipiul ARAD

- Latura nord vestica : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420

- Latura sud vestica : teren privat, C.F. 363902 – Arad, PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCU – INTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr. 351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16, mun. Arad

- Latura sud estica : : teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 " Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii" Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 -Arad, beneficiar - Municipiul ARAD

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi :

În incintă se dorește realizarea unui Centru educational alcatuit din doua corpuri construite legate la nivelul parterului si al etajului prin intermediul unui corp de legatura alcatuit din doua terase.

- Corp A - gradinita patru grupe regim construit P+1
- Corp B – after school + sala de evenimente
- Corp de legatura – terasa partial acoperita la nivelul parterului si terasa acoperita la nivelul etajului
- Parcari si circulatii carosabile supraterane - in incinta
- Amenajare accese carosabile si pietonale
- Circulații pietonale – in incinta
- Sistematizare teren – in incinta
- Spații verzi amenajate – in incinta
- Spatii de joaca in aer liber
- Imprejmuire incinta

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE**

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM 588/2023

Conform Regulamentului P.U.G. Arad pentru U.T.R. 65 sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

**I.S.** zona pentru institutii publice si servicii de interes general  
**Isi65** subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere

Funcțiunilor complementare admise ale zonei - spatii comerciale

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire pînă la elaborarea PUZ/PUD pentru toată zona U.T.R.-urilor 62,63,64,65.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

Conform P.U.G. Arad, în vigoare pentru UTR 65 sunt prevăzuți următorii indici urbanistici :

- P.O.T. maxim admis = 85,00 % în incinte

- C.U.T. maxim admis = 0,90

- Regim de înălțime P ÷ P+1, P+2.

Restricții:

- respectarea funcțiilor propuse

- interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile

- regim construit - poate depăși cu maxim două niveluri regimul construit al imobilelor imediat învecinate

- minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z.-ului aprobat

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Certificatul de Urbanism Nr.1635 din 25 oct.2023** și **Avizul de Oportunitate nr. 25 / 01.08.2024** eliberate de

Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren în suprafața de 3.000 mp., identificată cu Extrasul C.F nr. 351644 Arad (nr. Cad 351644) , proprietar S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L. ipoteca legală pe numele MAG Ervin.

Conform **Avizul de Oportunitate nr. 25 / 01.08.2024** indicii urbanistici aprobate pentru prezentul P.U.Z. sunt :

- Regim maxim de înălțime P+2 Ep ( Hmax. 11,00 m )
- P.O.T. maxim admis = 30,00 %
- C.U.T. maxim admis = 0,90
- Spațiu verde – minim 30%

În zona studiată nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

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

### **2.1. Evoluția zonei**

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în perimetrul U.T.R. 65.

Amplasamentul propus spre reglementare este situat într-o zonă construită parțial a municipiului Arad. Fondul construit existent, în zonă, datează, preponderent din perioada anilor 1950-1960, la care se adaugă un procent relativ limitat de inserții contemporane.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 65, conform PUG Arad aprobat cu HCLM Arad Nr. 588/2023:

Incinta studiată, în suprafața de 3.000 mp. constă dintr-o singură parcelă identificată cu CF 307799 liberă de sarcini, din punct de vedere al construcțiilor, amplasată la sud - est de aliniamentul străzii Cetății.

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei având următoarele dimensiuni, conform planșei - Plan Topografic în format analogic și digital avizate OCPI Arad atașate. :

- latura nord estică – 30,32 ml. + 26,86 ml. + 23,11 ml.
- latura nord vestică, adiacentă străzii Cetății – 42,04 ml.
- latura sud vestică – 72,54 ml.
- latura sud estică - 39,26 ml.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit. Folosința actuală fiind cea curții construcții .

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare sunt:

- Latura nord estica : Incinta Statie reglare gaze , nr.cad. 358296 si

: teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 -Arad, beneficiar - Municipiul ARAD

- Latura nord vestica : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420

- Latura sud vestica : teren privat, C.F. 363902 – Arad, PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCU – INTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr. 351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16, mun. Arad

- Latura nord vestica : teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196, - beneficiar - Municipiul ARAD

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Din punct de vedere al cadrului natural Municipiul Arad beneficiaza de un relieful de campie si lunca. Centrul orasului este situat in mare parte in lunca raului Mures, intre Campia Aradului la nord si Campia Vingai la sud.

Altitudinea medie a intravilanului se situeaza la cota de 110 m. fata de nivelul Marii Negre.

Din punct de vedere climatic zona invetigata se incadreaza in climatul temperat continental caracteristic partii de sud est a Depresiunii Panonice cu influente submediteraniene.

Caracteristicile climatice specifice zonei prezinta următoarele valori și variații:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: -1°C - ianuarie
- media lunara maxima: +20°C... 21°C – iulie – august
- temperatura minima absoluta -35,3°C
- temperatura maxima absoluta + 40°C
- temperatura medie anuala + 10,9°C

## Precipitatii atmosferice

- media anuala: 631 mm

Regimul eolian: indica o frecventa mai mare a vinturilor din sectorul vestic cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3 m/s...4 m/s. Vintul dominant bate di sectorul vestic ( 15% ).

Riscurile naturale semnificative pe teritoriul Municipiului Arad sunt cele referitoare la inundabilitate datorate situarii pe cursul riului Mures.

Protectia orasului impotriva inundațiilor produse prin revărsarea apelor râului Mureș a fost asigurata prin digurile de apărare realizate, dealungul timpului, pe cursul riului Mures.

Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici:  $K_s=1,0$  și  $T_c=0,16$ . Perioada de revenire 50 de ani.

Terenul aferent incintei nu prezintă particularități deosebit din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, al condițiilor geotehnice si a riscurilor naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan si acoperit de vegetație spontana fara valoare peisagistica

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia nord vest – sud est cuprinsa intre cotele 108,63 si 107 ,72 NMN la limita nord estica, respectiv 108,04 si 107,76 NMN la limita sud vistica a incintei

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului viitoareii construcții, s-a întocmit Studiul geotehnic nr. 1521/2021 elaborat de S.C. TERRA TECHNIK S.R.L , verificat pentru exigenta Af de catre dr.ing.Bogdan Ion Alexandru, studiu ce face parte integranta din prezenta documentatie.

Investigare geotehnică a amplasamentului, releva urmatoarele caracteristici:

- Programul de investigatii a cuprins lucrari specifice pentru
  - identificarea succesiunii stratigrafice
  - determinareacaracteristicilor fizico- mecanice ale terenului de fundare in sectiunea zonei active
  - precizarea pozitiei nivelului hidrostatic
  - stabilirea conditiilor de proiectare si executie a lucrarilor de fundatii pe amplasamentul propus
- Amplasamentul cercetat se incadreaza in norma unui factor de risc geotehnic redus ( cat.1 ), vecinatatile sunt fara riscuri.
- geomorfologic zona apartine Cimpiei Aradului, subdiviziune Cimpia Muresului. , Terenul este aproximativ plan si se situeaza pe terasa superioara a riului Mures.



Terenul nu este afectat de fenomene fizico mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea

- Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat in bazinul de drenare ariului Mures, la o distanta de aproximativ 240 m sud de acesta.
- Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile bdepresiunii Panonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca.1000 m. adincime stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, panonianului si cuaternarului.
- Cuaternarul are o grosime de circa 200-250 m. si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviale ( pleistocen si holocen) prezentind o stratificatie de natura incrucisata, tipica formatiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrisuri, bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.
- Cu ocazia lucrarilor efectuate pe amplasament au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare, acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. \data fiind stratificatia inclinata si incrucisata, caracteristica sistemului fluvial, succesiunea stratigrafica intilnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.
- Conform zonarii seismice, dupa Normativul P-100-1/ 2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt  $T_c = 0,7$  sec. si un coeficient seismic  $a_g = 0,20g$
- Adincimea de inghet in zona este de 70-80 cm conf. STAS 6054-77
- pe amplasament s-au executat un foraje cu adincimea de 5,00 m. si o penetrare dinamica usoara cu con mediu DPM1.
- Apa freatica nu a fost interceptata pina la adincimea de invetigare de 5,00 m. fata de CT.
- Cota de fundare minima recomandata este de 1,10m. fata de CT pe stratul de argila prafoasa impanta cu piatra sparta si refuz de ciur.
- Aceste paminturi, conform STAS 1913/12-88, privind clasificarea paminturilor cu umflari si contractii mari, apartin categoriei paminturilor putin active.

## **2.4. Circulația**

Circulația rutiera din zona studiata este asigurat prin:

- La nord vest strada Cetatii - aflate în administrarea Municipiului Arad
- La sud vest drum de acces prevazut in PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16.

Terenul este amplasat aliniat la carosabilul strazii Cetatii, pe latura nord estica a strazii, in debleu fata de cota carosabilului existent

Strada Cetatii asigura legatura intre zona centrala a municipiului Arad si cartierul Aradul nou si constituie principala cale de acces in zona studiata. Carosbilul strazii Cetatii este modernizat / asfaltat /, are o latime de 7,50 m. si cuprinde doua benzi de circulatie ( cite o banda pe sens) .

Pe strada Cetatii exista linie de transport in comun – autobuze.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Incinta studiată are categoria de folosinta curti constructii, conform Extrasului C.F. nr. 351644 - Arad .Proprietarul terenului înscris în C.F.- ului mai sus mentionat este societatea S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L. avind inscrisa ipoteca legala pe numele MAG Ervin.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată se incadreaza in categoriile curti constructii.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse în incinta.

Incinta studiată are o suprafata de 3.000 mp., teren neimprejmuit, liber de sarcini din punct de vedere al constructiilor.

## **2.6 Echipare edilitară**

### **2.6.1. Alimentarea cu apă**

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la nord vest de amplasament, pe strada Cetatii.

### **2.6.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră sud est de amplasament, respectiv la nord vest de amplasament pe strada Cetatii.

### **2.6.3. Canalizare pluvială**

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la nord vest de amplasament pe strada Cetatii.

### **2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale**

In zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasa presiune, dispuse sub carosabil sau sub zonele verzi adiacente, de-a lugal strazii Cetatii

### **2.6.5. Alimentarea cu energie electrică**

In zona studiată există rețea de alimentare cu energie electrica.

## **2.7. Probleme de mediu**

Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism; aceste analize de evaluare a problemelor existente de mediu vor cuprinde:

- a) Relația cadru natural - cadru construit.
- b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice.
- c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.
- d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.
- e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei . In acest sens sa emis Avizul de Oportunitate nr. 25 / 01.08.2024

In conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism a fost publicat anuntul etapa I, privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ la data de 18.07.2024 si s-a afisat pe pagina de internet a Primariei Municipiului Arad si la sediul acesteia .

Publicul a fost invitat sa transmita comentarii si observatii privind propunerile PUZ in perioada 18.07.2024 – 28.07.2024;

Nu au fost inregistrate reactii negative ale populatiei din municipiu referitoare la reglementarile propuse prin prezenta documentatie.

In vederea deciziei de supunere sau nu a planului la procedura de evaluare de mediu se vor publica doua anunturi in mass-media privind elaborarea primei versiuni a planului si declansarea etapei de incadrare conform H.G. nr. 1076-2004,

# **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

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

Nu au fost aprobate alte documentații PUZ pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 65 sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

**I.S.** zona pentru institutii publice si servicii de interes general  
**Isi65** subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere

Funcțiunilor complementare admise ale zonei - spații comerciale

Utilizări permise - nu sunt

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ/PUD pentru toată zona U.T.R.-urilor 62,63,64,65.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

Prin PUG ARAD, în vigoare, pentru UTR 65 sunt prevăzuți următorii indici urbanistici :

- P.O.T. maxim admis = 85,00 % în incinte
  - C.U.T. maxim admis = 0,90
  - Regim de înălțime P ÷ P+1, P+2.
- Restricții:
- respectarea funcțiilor propuse
  - interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
  - regim construit - poate depăși cu maxim două niveluri regimul construit al imobilelor imediat învecinate
  - minim 30 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

Prezentă documentația, faza P.U.Z., se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis **Certificatul de Urbanism Nr.1635 din 25 oct.2023** și **Avizul de Oportunitate nr. 25 / 01.08.2024** eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incintă formată din parcela de teren în suprafața de 3.000 mp., identificată cu Extrasul C.F nr. 351644 Arad (nr. Cad 351644 ) , proprietar S.C. LEADER AUTO PREMIUM S.R.L. ipoteca legală pe numele MAG Ervin.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul din zona studiată este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

În calculul terenului de fundare, pentru construcțiile proiectate, pentru gruparea fundamentală de încărcări - conform NP 112/2014 - se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de bază, pentru o lățime a talpii de fundare  $B = 1\text{ m}$  și o adâncime de fundare  $D_f = 2,00\text{ m}$  de  $p_{\text{conv}} = 290\text{ Kpa}$

### **3.4. Modernizarea circulației**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează să se asigure pe latura de sud vest a amplasamentului din drumul de acces prevăzut în PUZ și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE”, generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad, amplasament; str. Cetății nr.16.

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare pentru vizitatori și pentru personal.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

### **3.5. Zonificare funcțională – Reglementări urbanistice - Bilanț teritorial - Indici urbanistici**

În incintă studiată se propune realizarea unui Centru educațional alcătuit din două corpuri construite legate la nivelul parterului și al etajului prin intermediul unui corp de legătură alcătuit din două terase.

- Corp A - grădinița patru grupe regim construit P+1
- Corp B – after school + sala de evenimente
- Corp de legătură – terasa parțial acoperită la nivelul parterului și terasa acoperită la nivelul etajului
- Parcări și circulații carosabile supraterane - în incintă
- Amenajare accese carosabile și pietonale
- Circulații pietonale – în incintă
- Sistemare teren – în incintă

- Spații verzi amenajate – in incinta
- Spatii de joaca in aer liber
- Imprejmuire incinta

Zona studiată, are o suprafață de **24.861 mp**, iar propunerile din **incintă** se grupează pe o suprafață de **3.000 mp**.

Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea unui racord carosabil si doua accese pietonale menite sa asigura accesul in incinta si realizarea recordurilor la retelele tehnico edilitare din zona.

Datorită caracteristicilor și destinației unice a parcelei studiate, aceasta nu va fi subzonificată.

Principalele funcțiuni propuse sunt: **servicii de invatamint** + functiuni complementare admise

Terenul aferent incintei nu va putea fi parcelat.

Constructiile propuse a fi amplaste in incinta studiată propun urmatorii parametrii raportateti la suprafata incintei :

**S.C. total = 690,00 mp.**  
**S.C.D. total = 1400,00 mp.**  
**S. teren = 3.000,00 mp.**

#### INDICI CARACTERISTICI PROPUȘI IN INCINTA

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. max.	C.U.T. max.	Regim înălțime	H max.
Zona de institutii publice + Servicii de interes general	30,00%	0,90	P +2Ep	11 m

#### BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3.000 mp.

DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>CURTI CONSTRUCTII IN INTRAVILAN</b> din care	3000,00	100,00	3000,00	100,00
CONSTRUCTII – CENTRU EDUCATIO-NAL + FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0,00		690,00	23,00
SPATIU VERDE COMPACT	0,00	0,00	1170,00	39,00
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE – PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE	0,00	0,00	630,00	21,00
CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	210,00	7,00
DOTARI TEHNICO-EDILITARE	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>	<b>3000,00</b>	<b>100,00</b>

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate privata	Teren proprietate privată a persoanelor juridice conf. ExtrasC.F. nr. 351644 Arad (nr. Cad 351644)	

### **3.5.1. Sistemizarea verticală**

Declivitatile existente , relevate de ridicarea topografica sunt :

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia nord vest – sud est cuprinsa intre cotele 108,63 si 107 ,72 NMN la limita nord estica, respectiv 108,04 si 107,76 NMN la limita sud vestica a incintei. Cota propusa pentru terenul sistematizat in incinta este CTS = 108 ,00 NMN.

### **3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale**

Complexul educational previzionat a fost conceput ca un ansamblu construit alcatuit din doua corpuri, cu regim construit P+1E legate la nivelul parterului si al etajului prin intermediul a doua terase.

Repartizarea functiunilor propusa pe corpuri construite si niveluri este urmatoarea :

#### **CORP A – FUNCTIUNEA PRINCIPALA - GRADINITA 4 GRUPE**

- La parter - hol acces, filtru primire, cabinet medical cu izolator, spatii pentru doua grupe avind spatii de joaca si spatii de dormit, vestiar si grup sanitar comun, sala de mese + oficiu + depozit alimente + vestiar si grup sanitar, circulatii, vestiar + grup sanitar educatori.
- La etaj - spatii pentru doua grupe avind spatii de joaca si spatii de dormit, vestiar si grup sanitar comun, spatiu multifunctional,depozit materiale, vestiar + grup sanitar educatori, birou administrator, birou educatori, spalatorie, circulatii.

#### **CORP B – FUNCTIUNI COMPLEMENTARE**

- La parter - hol acces, sala de evenimente + oficiu + depozit alimente, scara, grup sanitar,
- La etaj – hol etaj, doua sali after school, grup sanitar, depozit material didactic birou educatori.

#### **CORP DE LEGATURA**

- Terasa partial acoperita la nivelul parterului si terasa acoperita la nivelul etajului destinate activitatilor in aer liber pe timp nefavorabil

Având în vedere actuala configuratie urbanistica a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentatie va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane pre existente in zona .

Din punct de vedere social, funcțiunile propuse a fi agregate in complexul previzionat vor contribui la o mai buna deservire a populatiei atat la nivelul zonei cit si la nivelul intregului municipiu contribuind la complectarea si diversificarea paletei de servicii existente in zona.

### **3.5.3. Regimul de aliniere**

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 04A – REGLEMENTARI ZONIFICARE.

Zona de construibilitate delimitata in interiorul incintei genereaza urmatoarele retragari minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

Fata de limita nord vest, adiacenta strazii Cetatii o retragere de 2,00 m ÷ 6,15m  
Fata de limita nord est, o retragere de 11,83 m. ÷ 18,92 m.  
Fata de limita sud est, 6,00 m  
Fata de limita sud vest, 2,00 m.

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, materializate in Plansa 06A – PROPUNERE MOBILARE:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 16,99 ÷ 19,89 m. fata de ansamblul construit propus
- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 6,75 ÷ 9,28 m fata de ansamblul construit propus
- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 6,77 ÷ 9,67,29 m. fata de ansamblul construit propus
- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 11,89 ÷ 15,83 m fata de ansamblul construit propus

### **3.5.4. Regimul de înălțime**

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile ce alcatuiesc ansamblul propus este **P + 2 E** - etajul 2- partial - cu înălțimea maximă la cornisa de **11,00m**.

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului**

Au fost propuse urmatoarele valori maxime pentru procentul de ocupare și de utilizare a terenului, in incinta propusa a fi reglementata, in suprafata de 3.000 mp

- P.O.T. 30,00 %



- C.U.T. 0,90

### **3.5.6. Plantatii**

Se vor amenaja spații verzi înierbate, + plantații de arbori ornamentali de mică / medie înaltime, într-un procent de minim 30,00% în incinta . Structura spatiilor verzi amenajate va respecta prevederile H.C.L.M. Arad 572 / 26.10.2022

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la nord vest de amplasament, pe strada Cetatii.

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

Extinderea rețelei de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125x7.4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe aceste extinderi de rețea se vor monta cămine de vane la intersecția străzilor, respectiv se vor monta hidranți supraterani DN100.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră**

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră adiacent laturii nord vestice a amplasamentului

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale clădirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta și evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existentă în zona.

Racordarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețele

Apele uzate menajer provenite de la clădirile nou propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada Diogene

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

### **3.6.3. Canalizare pluvială**

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la nord vest de amplasament pe strada Cetatii, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate.

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, urmând să fie deversate rețeaua pluviala existenta in zona

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și preluate de rețeaua de cămine și conducte din PVC tip SN4 din incinta. Acestea se vor deversa gravitațional in rețeaua pluviala existenta in zona ca ape pluviale convențional curate, după ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH).

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

In zona studiată există rețele de alimentare cu gaze naturale, de joasa presiune, dispuse sub carosabil sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul strazilor Cetatii

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existenta in zona , conform conditiilor stabilite in avizul tehnic de racordare a distribuitorului.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra

### **3.6.5. Alimentare cu energie termică:**

Va fi asigurată prin intermediul unei centrale termice pe energie electrica sau gaze naturale dimensionata astfel incit sa deserveasca ansamblul obiectivului previzionat.

### **3.6.6. Telefonie și servicii de telecomunicații:**

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet), se va apela la distribuitorii de servicii telefonie atestați care dețin rețele existente în zonă (ORANGE, RDS etc.).

### **3.6.7. Alimentare cu energie electrică**

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrica existenta în zonă , conform conditiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor și condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Pentru obiectivul propus, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Clădirea va fi dotată cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

### **3.6.8. Gospodărie comunală**

Se vor amenaja zone pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la spațiile de depozitare a deșeurilor. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

Prin proiect se vor amenaja spații pentru colectarea și depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spații.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, în vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor

### **3.6.9. Transport în comun, parcaje**

În zonă există transport în comun.

### **Circulație rutieră, accese**

Circulația rutieră existentă în zonă, limitrof amplasamentului se derulează pe strada Cetatii, strada aflată în administrarea Municipiului Arad.

În prezent nu există acces amenajat în incintă.

Se propune realizarea **unui acces carosabil** din drumul de acces prevazut in PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ANSAMBLU LOCU-INTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad

### **Parcaje, spații verzi**

În incinta se propune realizarea a **13** locuri de parcare

**Spațiul verde** amenajat va fi de **minim 30 %** din suprafata parcelei

### **3.7. Protecția mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

#### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei este puțin probabila având în vedere:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, pluvială - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități existent în zona (conform aviz Compania de apă Arad).
- funcțiunile propuse nu generează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă vor fi racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (conform aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto semnificativ – strada Cetatii - dar se încadrează în limitele legal admise.

#### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona studiată - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale. Riscul de inundatii generat de vecinatatea cursului riului Mures, afla la **150** m sud față de latura sudica a incintei studiate, este redus datorita digului existent, ce protejeaza intravilanul municipiului Arad.

#### **3.7.3. Apele uzate**

Apele uzate din clădirile propuse în incinte se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește întreaga zonă. și trimise prin intermediul canalizării menajere existente în zona la stația de epurare a orașului .

#### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se vor asigura spații pentru containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeurile urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu, de către operatorul licențiat pentru această activitate pe raza municipiului Arad.

#### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

#### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este cazul.

#### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zonă nu există bunuri de patrimoniu clasificate.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

#### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior, referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG și PUZ aprobate, propunând funcțiunea dominantă **servicii de învățământ pentru copii preșcolari** și funcțiuni complementare admise, servicii de interes general.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată există următoarele dotări de interes public :

- Stația de reglare și măsurare gaze SRM 1 Arad
- Artera de circulație – strada Cetății
- Infrastructura edilitară

Proiectul propune următoarele obiective noi de utilitate publică:

- Spații de învățământ pentru copii preșcolari

- Spatii de servicii complementare – sala de evenimente pentru copii, after school
- Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a Complexului educational propus , în condiții de siguranță atât pentru utilizatori cât și din punct de vedere al protecției mediului.

### **3.8.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publica de interes local

- cai de comunicatie + infrastructura edilitara oraseneasca
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Tipurile de terenuri existente in zona – sunt specificate pe planșa 03A Circulatia terenurilor.

- Amenajarea racordului carosabil ale incintei la drumul de acces prevazut in PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCU- INTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16. se va realiza, exclusive , din fonduri private.

Racordurile la rețelele edilitare, existente, eventualele extinderi / devieri / redimensionari, se va realiza, exclusiv, din fonduri private asigurate de beneficiar.

### **3.8.2. Circulația terenurilor**

Limitrof amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se vor racorda rețelele edilitare de incinta. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare a investitiei se vor stabili curelat cu resursele financiare disponibilizate de investitor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde urmatoarele functiuni principale ce definesc complexul educational previzionat de beneficiar, respectiv :

- Corp A - gradinita patru grupe regim construit P+1
- Corp B – after school + sala de evenimente
- Corp de legatura – terasa partial acoperita la nivelul parterului si terasa acoperita la nivelul etajului
- Parcari si circulatii carosabile supraterane - in incinta
- Amenajare accese carosabile si pietonale
- Circulații pietonale – in incinta
- Sistematizare teren – in incinta

- Spații verzi amenajate – in incinta
- Spatii de joaca in aer liber
- Imprejmuire incinta
- Retele edilitare de incinta

- Prin propunerile cuprinse in prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principala propusa pentru incinta studiata fiind – funcțiunea de servicii de invatamint + funcțiuni complementare admise –

Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim P+2, admis in zona.

#### **4.1. Principalele categorii de intervenție care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:**

- realizarea racordului carosabil ale incintei la drumul de acces prevazut in PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCU- INTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16.
- realizarea infrastructurii edilitare - extinderi , devieri, bransamente necesare functionarii obiectivului propus
- edificarea componentelor functionale ce definesc ansamblul complexului educational previzionat,

Componentele functionale principale ale Complexului educational propus sunt amplasate suprapus în teren astfel incit sa permit o corectă grupare a acestora și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este exhaustiva și nu stabileste priorități de intervenție - acestea fiind dictate evident de capacitatea beneficiarului de a aloca resursele de finanțare pentru fiecare etapa de realizare a ansamblului previzionat. Obligatorie este insa, în toate situațiile, asigurarea tuturor utilitățile necesare bunei functionari a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Amenajarea accesului carosabil se vor realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare și/sau extinderea lor se va realiza din fonduri private proprii ale beneficiarului.

#### **4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al prezentei documentații, considerăm că insertul functional propus este oportun si pe deplin justificat in raport cu potențialul și cerințele zonei.

Edificarea ansamblu construit propus la parametrii previzionati de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al strazii Cetatii, principala artera de acces in zona si va conduce la o mai bună valorificare potentialului oferit de amplasament. Din punct de vedere social si economic realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotari si servicii existente in zona, avind ca rezultat final o mai buna deservire a populatiei atit la nivelul zonei in sine cit si la nivelul intregului municipiu.

**Pentru etapele următoarele, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:**

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea prioritară a racordării incintei la drumul de acces prevăzut în PUZ și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351644 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16 și a rețelelor tehnico-edilitare necesare funcționării investiției propuse prin proiect.
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea ansamblului construit previzionat

**Intocmit :**

.....

**Arh. Silviu KOVACS**

**Sef proiect:**

.....

**arh.. Doru CHIȘBORA**



## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19

Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI

CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX

Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

---

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **AFERENT P.U.Z.- ULUI** **CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARE** **INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE** **PUBLICHE UTILITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCESE**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **01. Rolul RLU**

**01.1.** Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

**01.2.** Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente Planului Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARE INCINTA, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA RETELE PUBLICE UTILITARE, REALIZARE IMPREJMUIRE SI ACCESE**, explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

**01.3.** Acestea sunt definite in planșa - **Reglementări Urbanistice**.

**01.4.** Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, mai sus menționat, completează, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism

**01.5.** Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, cuprinzind normele obligatorii necesar a fi respectate la autorizarea executării construcțiilor in incinta reglementata prin prezentul proiect.

**01.6.** Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmata de documentația inițială.

**01.7.** Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, conform legii, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații.

**01.8.** Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor beneficiarului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

## **02. Baza legala**

**02.1** La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- HCLM Arad nr. 572 din 26.10 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

**02.2.** Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad, prevederile/reglementările specifice propuse pentru dezvoltarea urbanistică a zonei studiate.

**02.3.** Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, la care se adaugă reglementările urbanistice, cuprinzând permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

### **03. Domeniul de aplicare**

**03.1.** Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme/ reglementări, obligatorii, necesar a fi respectate pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei reglementate, situate în intravilanul municipiului Arad, strada Cetatii, nr. 16a.

**03.2.** Reglementarea incintei studiate are în vedere completarea fondului construit existent în zona, prin realizarea insertului urban propus, stabilind următorii indici urbanistici: P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, aliniamente, zonificare funcțională, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată

**03.3.** Vecinătățile incintei sunt:

- Latura nord estică : Incinta Stație reglare gaze , nr.cad. 358296 și

: teren reglementat prin PUZ și RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire bază sportivă tip1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 -Arad, beneficiar - Municipiul ARAD

- Latura nord vestică : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420

- Latura sud vestică : teren privat, C.F. 363902 – Arad, PUZ și RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCU – INTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr. 351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16, mun. Arad

- Latura nord vestică : teren reglementat prin PUZ și RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire bază sportivă tip1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-

urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196, - beneficiar - Municipiul ARAD

**03.4.** Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări zonificare ale Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de **24.861 mp.**

Pentru U.T.R.65 , P.U.G.-ul, in vigoare prevede :

**I.S.** zona pentru institutii publice si servicii de interes general  
**ISI65** subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere

Funcțiunilor complementare admise ale zonei - spații comerciale

Utilizări permise - nu sunt

Interdicții temporare – interdicție temporară de construire până la elaborarea PUZ/PUD pentru toată zona U.T.R.-urilor 62,63,64,65.

Interdicții permanente – nu se vor autoriza unități industriale, de depozitare și locuințe

Intervențiile din afara incintei se referă la realizarea unui racord carosabil și două accese pietonale menite să asigure accesul în incintă și realizarea rețelilor tehnice edilitare din zona.

Zona studiată, în suprafață de **24.861 mp.**, cuprinde:

- **la nord vest**, prospectul strazii Cetatii, nr.cad 356420 ;
- **la nord est** Incinta Statie reglare gaze SRM ARAD1 nr. cad 358296 si teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Ara Nr.91 din 14.02.2024 ” Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 - Arad; 358194 - Arad; 358195 – Arad; 358196 - Arad, beneficiar – Municipiul Arad;
- **la sud vest** : teren privat, C.F. 363902 – Arad, PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad, amplasament ; str. Cetati nr. 16, municipiul. Arad;
- **la sud est** : teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 – Arad, beneficiar – Municipiul Arad.

**03.5.** Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări zonificare ale Planului Urbanistic Zonal.

Incinta propusa spre reglementare este situată în partea sud-estică a intravilanului Municipiului Arad, în perimetrul UTR 65, conform PUG Arad aprobat cu HCLM 588/2023:

Incinta studiata, în suprafata de 3 .000 mp. constă dintr-o singura parcelă identificata cu CF 351644 libera de sarcini, din punct de vedere al constructiilor, amplasata la sud - est de aliniamentul strazii Cetatii, proprietar S.C. LEADER AUTO S.R.L. , ipoteca legala pe numele MAG Ervin.

Forma în plan a incintei studiate este un patrulater neregulat, laturile incintei avind urmatoarele dimensiuni, conform plansei - Plan Topografic in format analogic si digital avizata de OCPI Arad, ataşata. :

- latura nord estica – 30,32 ml. + 26,86 ml. + 23,11ml.
- latura nord vestica, adiacenta strazii Cetatii – 42,04 ml.
- latura sud vestica – 72,54 ml.
- latura sud estica - 39,26 ml.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare sunt:

- Latura nord estica : Incinta Statie reglare gaze , nr.cad. 358296 si

: teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 -Arad, beneficiar Municipiul Arad.

- Latura nord vestica : domeniul public, strada Cetatii, nr. cad 356420

- Latura sud vestica : teren privat, C.F. 363902 – Arad, reglementat prin PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ AN-SAMBLU LOCUINTE COLECTIVE” , generat de imobilul identificat cu C.F. nr.351643 – Arad, amplasament ; str. Cetatii nr.16, mun. Arad

- Latura sud estica : teren reglementat prin PUZ si RLU aprobat prin HCLM Arad Nr.91 din 14.02. 2024 ” Construire baza sportiva tip1, sala de sport, crese, unitati de invatamint si servicii” Municipiul Arad, intravilan, strada Cetatii, F.N., pe parcelele identificate cu C.F.-urile nr.302258 -Arad; 302259 -Arad; 358194 -Arad; 358195 – Arad; 358196 -Arad, beneficiar Municipiul Arad.

In prezent, terenul luat in studiu este liber de construcţii, neimprejmit. Folosinta actuala fiind cea curti constructii .

**03.6.** Zonificarea funcţională a incintei s-a stabilit în funcţie de categoriile de activităţi propuse şi este evidenţiată în planşa 04 - Reglementări zonificare . Pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condiţiile de amplasare şi de conformare a construcţiilor.

Prin propunerile cuprinse in prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinaţia zonei ( UTR 65 ) .

- Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – funcțiunea de servicii de învățământ, pentru copii preșcolari + funcțiuni complementare admise – sala de evenimente, after school.

- Alte funcțiuni complementare aferente zonei pentru instituții publice și servicii de interes general: căi de circulație auto și pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni principale ce definesc Complexul educațional previzionat de beneficiar, respectiv :

- Corp A - grădinița patru grupe regim construit P+1
- Corp B – after school + sala de evenimente
- Corp de legătură – terasă parțial acoperită la nivelul parterului și terasă acoperită la nivelul etajului
- Parcări și circulații carosabile supraterane - în incintă
- Amenajare accese carosabile și pietonale
- Circulații pietonale – în incintă
- Sistemizare teren – în incintă
- Spații verzi amenajate – în incintă
- Spații de joacă în aer liber
- Imprejmuire incintă
- Rețele edilitare de incintă

- Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – funcțiunea de servicii de învățământ + funcțiuni complementare admise –

Aprobarea prezentului PUZ nu presupune modificarea regimului construit maxim P+2, admis în zona.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR**

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

Sistemizarea verticală a terenului din incintă reglementată va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

În proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele de în vigoare referitoare la conformarea și realizarea și utilizarea construcțiilor amplasate în incinta reglementată .

Se vor respecta normele în vigoare pentru amplasarea și configurarea acceselor carosabile, în incinta, precum și racordarea acestora la rețeaua carosabilă existentă în zona.

Se vor respecta în proiectare și execuție, măsurile de siguranță impuse de normele și normativele în vigoare, pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatul de Urbanism Nr.1635 din 25 oct.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad:

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul C.A. Arad S.A.**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DelGaz Grid**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Orange Romania S.A**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PSI**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul PC**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul D.S.P. Arad**
- Se vor respecta prevederile **Deciziei etapei de încadrare emisa de A.P.M. Arad**;
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română**:
  - Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației , din cadrul Primăriei Mun. Arad**;
  - Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu al DIRECTIEI EDILITARE, din cadrul Primăriei Mun. Arad**;

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea prevederilor Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

### **Limita de proprietate la frontul stradal**

Limita de nord vestica a incintei: în aliniamentul strazii Cetatii

### **Retrageri minime obligatorii**

Zona edificabilă delimitată în interiorul incintei generează următoarele retrageri minime obligatorii, față de limitele amplasamentului, retrageri minime necesare a fi respectate în etapa autorizării :

- Față de limita nord vest, adiacentă strazii Cetatii o retragere de 2,00 m ÷ 6,15m

- Fata de limita nord est, o retragere de 11,83 m. ÷ 18,92 m.
- Fata de limita sud est, 6,00 m
- Fata de limita sud vest, 2,00 m.

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, sunt materializate în Plansa 06A – PROPUNERE MOBILARE:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun următoarele retrageri

- 16,99 - 19,89 m. fata de limita de proprietate

- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun următoarele retrageri

- 6,75 ÷ 9,28 m fata de limita de proprietate

- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun următoarele retrageri

- 6,77 ÷ 9,67m. fata de limita de proprietate

- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun următoarele retrageri

- 11,89 ÷ 15,83 m fata de limita de proprietate

### **03.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Spatiile destinate instruirii sunt orientate spre spre sud vest.

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

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada prevazuta prin PUZ si RLU aferent aprobat prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.2023 „ ANSAM BLU LOCUINTE COLECTIVE”

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja 13 locuri de parcare

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.



Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere necesare, funcționarii obiectivului precum și al cele necesare semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) aferente amenajării acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

- **Utilizări permise**

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind amplasarea funcționalitatea, conformarea geometrică, sistemul constructiv, pentru evitarea riscurilor tehnologice în perioada de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la incinta vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

### **03.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **03.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.**

Nu este cazul.

### **03.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu e cazul.

### **03.6. Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **03.7. Amplasarea față de aliniament**

Incinta studiata este o parcela de colt, avind limita nord vestica positionata in aliniamentul Cetatii

#### **Aliniament la frontul stradal:**

- **Fata de limita nord vestica a incintei** - adiacenta strazii Cetatii

– pentru zona edificabila se propune o retrageri minima de 2,00 m ÷ 6,15m

- **Fata de limita sud vestica a incintei** - adiacenta strazii aprobate prin documentatia PUZ si RLU aferent, aprobata prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.23 „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE”

– pentru zona edificabila se propun o retragere minima de 2,00 m

### **03.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:amplasarea acestora in limitele zonei edificabile prevazute in incinta

Prin excepție amenajările tehnico-edilitare, pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectati .

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- evitarea umbririi spațiilor de locuit ale clădirilor învecinate
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin două fatade ( pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul nestinjenit al autospecialelor de intervenție la intrările existente din drumul public;
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori;

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcțiilor.

Deservirea rutieră a ansamblului Centru educattional este propus din strada aprobata prin prin documentatia PUZ si RLU aferent, aprobata prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.23 „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE”

Carosabilul de incinta propus, cu o latime de 6,00 m., asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor (lățime min. necesara 5,50 m) la fatada principale ale cladirii propuse

Pentru celelalte laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de 3,00 m. (min. necesar 1,50 m) .

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- **Utilizări permise**

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin proiect, se asigura racordarea obiectivului la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze, telecomunicații și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

### **Realizarea de rețele tehnico – edilitare**

Extinderea / devierea sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Municipiul Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale necesare funcționării obiectivului: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații, să se realizeze subteran.

### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

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

### **Parcelare**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+2Ep** respectiv **max. 11,00 m.** la cornisa considerate față de CTS.

### **Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

### **Procentul de ocupare a terenului**

- **P.O.T. 30,00 %**
- **C.U.T. 0,90**
- **Spatiu verde = min. 30%**

Parametrii mai sus menționați generează P.O.T.-ul și C.U.T.-ul prevăzut în P.U.Z. și ca atare nu vor fi depășiți la autorizarea construcțiilor.

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

## **Parcaje**

Parcajele sunt spații amenajate la sol pentru staționarea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Numarul locurilor de parcare – 8 de locuri pentru vizitatori + 5 locuri pentru personal

## **Spații verzi și plantate**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – complex educational ,cu regim de inaltime P+2Ep +, prin proiect se propune realizarea unei suprafete minime de 900 mp. spatii verzi amenajate , reprezentind 30% din suprafata incintei

Suprafata,conformarea si structurarea spatiilor veerzi se va realiza cu respectarea prevederilor cuprinse in HCLM Arad nr. 572 din 26.10.2022.

## **Împrejmuiri:**

Imprejmuirea loturilor va avea o inaltime de maxim 2,00 m. De principiu imprejmuirile vor fi transparente si se vor realiza din stilpi metalici si plasa sudata

## **III. ZONIFICARE FUNCTIONALA**

### **01. Zone și subzone funcționale**

Pentru U.T.R.65 , P.U.G.-ul prevede :

**I.S.** zona pentru institutii publice si servicii de interes general  
**Isi65** subzona constructii pentru invatamint

Funcțiunea dominantă a zonei – zona de recreere  
Funcțiunu complementare admise ale zonei - spatii comerciale

### **Subunități funcționale:**

**ISI 65** - zona servicii de invatamint

**Cc** - zona carosabil in incinta

**C** - zona caosabil drum public

**P** - zona parcare in incinta

**SP** - zone verzi amenajate

### **02. Obiective și modalități de operare**

La elaborarea P.U.Z.-ului s-a ținut cont de următoarele criterii / obiective:

- Maximizarea potentialului funcțional si volumetric al terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea infrastructurii tehnico edilitare necesare functionarii optime a obiectivului

### **03. Utilizări funcționale**

#### **a. Funcțiunea dominantă**

Funcțiunea dominantă, propusă în incintă, este cea de **servicii de învățământ pentru copii preșcolari cu regim de înălțime maxim P+2Ep , H.max. = 11,00 m.**

#### **b. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- platforme carosabile , parcaje, platforme pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

#### **c. Utilizări permise cu condiții**

- Servicii complementare funcțiunii de servicii de învățământ – after school, sala de evenimente

#### **d. Utilizări interzise**

- este interzisă amplasarea funcțiilor de producție și depozitare

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

- UTR-urile sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.
- UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

#### **Bilanț teritorial în incinta studiată:**

Pentru terenul reglementat prin P.U.Z. există următoarele zone și subzone funcționale.

#### **Subzona Ist – subzona servicii de învățământ**

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,90
- Regim maxim de înălțime **P+2Ep , Hmax. = 11,00 m.**

Spațiu verde minim 30 % pentru incinta ( conform HCLM Arad Nr.572 din 26.10. 22 pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).

### **REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII PROPUSE**

#### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: servicii de învățământ -
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi

#### **Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

#### **Regim de înălțime:**

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea zona servicii de învățământ cu un regim de înălțime maxim P+2Ep cu înălțimea maximă de 11.00 m măsurate față C.T.S.

#### **Regim de aliniere:**

#### **Amplasarea fata de frontul stradal:**

Zona constructibilitate destinata edificarii Complexului educational, propus, fata de frontul stradal existent, al strazii Cetatii, are o retragere de 19,59m÷21,12 m, respectiv 2,00 m. fata de frontul stradal al strazii aprobate prin documentatia PUZ si RLU aferent, aprobata prin HCLM Arad Nr.58 din 31.01.23 „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE”.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei**

Zona edificabila delimitata in interiorul incintei ( Plansa 04A Reglementari zonificare ) genereaza urmatoarele retragari minime obligatorii, fata de limitele amplasamentului, necesar a fi respectate in etapa autorizarii :

- Fata de limita nord vest, adiacenta strazii Cetatii o retragere de 2,00 m ÷ 6,15m
- Fata de limita nord est, o retragere de 11,83 m. ÷ 18,92 m.
- Fata de limita sud est, 6,00 m
- Fata de limita sud vest, 2,00 m.

Retrageri ale ansamblului construcției propuse, față de limitele de proprietate, materializate in Plansa 06A – PROPUNERE MOBILARE:

- **Fata de limita de nord estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 16,99 ÷ 19,89 m. fata de ansamblul construit propus
- **Fata de limita de nord vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 6,75÷ 9,28 m fata de ansamblul construit propus
- **Fata de limita sud vestica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 6,77 ÷ 9,67,29 m. fata de ansamblul construit propus
- **Fata de limita de sud estica a incintei** – se propun urmatoarele retrageri
- 11,89÷ 15,83 m fata de parterul complexului hotelier

#### **Parcarea autovehiculelor**

- se vor autoriza doar acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul loturilor destinate vizitatorilor și personalului. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- sunt prevăzute 13 locuri de parcare în incintă – 8 pentru vizitatori+5 pentru personal.

### **Plantații**

- plantații zone verzi amenajate: gazon, arbori, tuia, conifere, Forsitia - minim. 30% structurat conform prevederilor HCLM Arad Nr..572 din 26.10.2022

### **Indicatori de utilizare a terenului:**

- P.O.T. 30,00 %
- C.U.T. 0,90

**SUBZONE :** în incintă

**ISI65 - zona servicii de învățământ**

**Cc - zona carosabil în incintă**

**P - zona parcare în incintă**

**SP - zone verzi amenajate**

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

---

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație.

UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

## **VI. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

ÎNTOCMIT :

-----

arh. Doru CHIȘBORA