

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:  
SECRETAR  
Cons.jr.Stepanescu Lilioara

Nr.162/12.06.2014  
HOTĂRĂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: Etajare clădire, schimbare de destinație în spațiu comercial la parter și birouri la etaj, municipiul Arad, str. Sava Tekelia nr.11, beneficiari: Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.ad.34881/11.06.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. 3766/31.01.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- raportul de specialitate nr. ad. 34881/10.06.2014 al Arhitectului-Şef al municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- avizul tehnic al Arhitectului Şef nr. 4 din 27.03.2014;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 alin(1) și alin.(6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit."c" și art.45 alin.(2) lit. „e” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta  
**H O T Ă R Ă R E**

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent : Etajare clădire, schimbare de destinație în spațiu comercial la parter și birouri la etaj, amplasament: municipiul Arad, str. Sava Tekelia nr.11, beneficiari: Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta, proiect nr. 28/2011, elaborator S.C. Pro Amen Confort S.R.L, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Crainic Paul Dorin, cu următoarele caracteristici:

- a. Suprafața terenului reglementată prin PUZ: 425 mp, proprietate privată, identificată prin: extras CF 319794 Arad;
- b. Condiții de construire aprobate: POT max: 52%; CUT max: 0,95; regim maxim de înălțime: P+1E; H max cornișă: 7,8m; Hmax coamă: 11,7 m

Art.2. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri

Art.3.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari, Goman Mircea Mircea și Goman Ramona Georgeta și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**CABINET PRIMAR**

Nr. ad. 34881/ 11.06. 2014

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: Etajare cladire, schimbare de destinație în spațiu comercial la parter și birouri la etaj, str. Sava Tekelia nr.11

Inițiator: Goman Mircea Mircea și Goman Ramona Georgeta

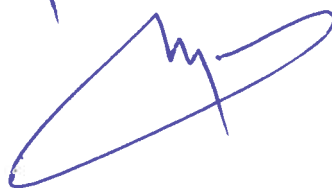
Elaborator: S.C. PRO AMEN CONFORT S.R.L, proiect nr. 28/2011, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Crainic Paul Dorin

Suprafața zonei reglementate: 425 mp, conform extras CF: 319794 Arad,

Având în vedere că documentația este întocmită în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1640 /07.10.2011 emis de către Primarul Municipiului Arad și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, consider oportuna adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele condiții de construire aprobate: POT max: 52%; CUT max: 0,95; regim maxim de înălțime: P+1E ; H max cornișă: 7,8m; Hmax coamă. 11,7 m

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT SEF  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr.ad. 34881/10.06.2014

#### RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: Etajare cladire, schimbare de destinatie in spațiu comercial la parter si birouri la etaj

Amplasament: municipiul Arad, str. Sava Tekelia nr.11  
Beneficiari : Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta  
Elaborator: S.C. PRO AMEN CONFORT S.R.L specialist cu drept de semnătură R.U.R arh. Crainic Paul Dorin, proiect nr. 28/201  
Statutul imobilului: Imobilul este situat în cadrul zonei protejate -Ansamblul urban Arad-cod AR-II-a-B-00477din LMI 2010, aprobată prin Ordin 2361/2010

#### Situația juridică a terenului

Terenul aferent zonei reglementate are o suprafață de 425 mp, conform extras CF 319794 Arad- proprietate: Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta.

#### Descrierea soluției propuse

Se stabilesc regulile de construibilitate pentru etajarea clădirii de locuit existente pe amplasamentul reglementat și schimbarea destinației în spațiu comercial la parter și birouri la etaj.

Accesul carosabil și pietonal pe lot, rămâne cel existent din str.Sava Tekelia, accese pietonale sunt prevăzute și din str. Academia Teologică și str. Preparandiei. În incintă sunt prevăzute 6 locuri de parcare.

Se va amenaja spațiu verde în incintă în procent de 20% din suprafața lotului.

Regim de aliniere a construcției: la frontul străzilor Preparandiei și Academia Teologică, retragere 11 m față de aliniamentul str. Sava Tekelia.

P.O.T. max se va încadra în cel existent pe lot; C.U.T. max 0,95

Regimul maxim de înălțime P+1E; H max cornișă: 7,8m; Hmax coamă: 11,7 m

Imobilul existent este racordat la rețelele de apă potabilă, canalizare, energie electrică gaze naturale.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1640 din 07.10.2011

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	9006/05.07.2012
2	Direcția de Sănătate Publică Arad	513/07.06.2012
3	Enel Distribuție Banat S.A.	130541441/07.03.2014
4	Direcția pentru Cultura a Județului Arad	224/U/08.08.2012

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.03.2014 s-a emis Avizul Tehnic al Arhitectului –Șef nr. 4 din 27.03.2014. Având în vedere revizuirea documentației și redepunerea acesteia cu nr. 34881/03.06.2014, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect șef  
arh. Radu Drăgan



Șef serviciu  
ing. Melania Cojocăreanu

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA ARHITECT-ȘEF**  
**Nr. ad. 18066/A2/27.03.2014**

**AVIZ TEHNIC**  
**Nr. 4/27.03.2014**

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 18066/27.03.2014 de către Goman Mircea și Goman Ramona în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– etajare cladire, schimbare de destinație în spațiu comercial la parter și birouri la etaj, Arad str.Sava Tekelia nr.11

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 27.03.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

**SE AVIZEAZĂ**

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – etajare cladire, schimbare de destinație în spațiu comercial la parter și birouri la etaj,

- beneficiar Goman Mircea și Goman Ramona

amplasament: Arad str.Sava Tekelia nr.11, identificat prin CF 319794 Arad

- suprafață zonă reglementată: 425 mp

- proiect nr. 28/2011, elaborator:SC PRO AMEN CONFORT SRL, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Crainic Paul Dorin.

ARHITECT ȘEF  
Arh. Radu Drăgan

Red.AG/2 ex

PMA –A2 – 10

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Etajare cladire, schimbare de destinație în spațiu comercial la parter și birouri la etaj**

Inițiatorul documentației – **Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta**

Proiectant – **SC PRO AMEN CONFOORT SRL**, arh. Crainic Paul Dorin, Proiect nr.28/2011

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

#### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

##### **1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

**La etapa 1** - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 55970 /2011, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 06.10.2011

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa nr.15286/2012, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii Goman Mircea și Goman Ramona Georgeta solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 06.04.2012

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 09.04.2012 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 04.05.2012 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

##### **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

-Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism. S-au prezentat declarațiile notariale ale proprietarilor învecinați , proprietari ai imobilului de pe str.Sava Tekelia nr.9

##### **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Nu e cazul

#### **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost obiecții.

#### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

**Arhitect Sef,**  
arh. Radu Drăgan



**Șef Serviciu,**  
ing. Melania Cojocăreanu



**Întocmit,**  
Angelica Giura



SC.PRO-AMEN CONFORT SRL.  
ARAD  
C.U.I.:16104750

Pr.nr.: 28/2011  
Faza: P.U.Z.  
Benef.: Goman Mircea si  
Goman Ramona Georgeta  
Denum.pr.: Etajare cladire si schimbare  
de destinatie in spatiu comercial la  
parter si birouri la etaj  
Arad, str.Sava Tekelia, nr.11

## MEMORIU GENERAL

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1.ELEMENTE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

- 1.1.1.Denumire proiect : P.U.Z.-Etajare cladire si schimbare de destinatie in spatiu comercial la parter si birouri la etaj  
Arad, str. Sava Tekelia, nr.11
- 1.1.2.Beneficiar : Goman Mircea si Goman Ramona Georgeta
- 1.1.3.Proiectant general : SC. PRO-AMEN CONFORT SRL.
- 1.1.4.Proiect nr. : 28/2011
- 1.1.5.Faza : P.U.Z.
- 1.1.6.Sub proiectanti : Geo : S.C. Real  
B.I.A.Crainic Paul Dorin

#### 1.2.OBIECTUL LUCRARI:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiari si proiectant si pe baza Certificatului de Urbanism nr. 1640 din 7.OCT. 2011

Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de etajare a unei cladiri existente parter. Cladirea se afla pe un teren intravilan aflat in C.F.nr.319794 si nr.cad.16132, teren proprietate privata a lui Goman Mircea si Goman Ramona Georgeta

De asemenea prin proiect se propune si :

- dimensionarea, functionarea si respectiv configuratia arhitecturala a cladirii
- integrarea in fondul construit existent
- echiparea cu utilitati edilitare a etajului nou realizat

Proprietarul doreste etajarea cladirii existente parter (locuinta) si schimbarea de destinatie in spatiu comercial la parter si birouri la etaj.

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu prevederile Legii nr.50/91 resp. H.G.R. nr.525/9651 G"hidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Zonal", indicativ : cu Legea nr.350/2001 cu modificarile ulterioare, precum si ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000.

La elaborarea actualei documentatii a stat la baza : Planul Urbanistic General, elaborat de SC.PORIECT S.A. Arad.

Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topografica, elaborata de ing. Iovescu Daniel si Primaria Arad.

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

#### 2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Zona studiata este o zona cu caracter rezidential este o strada cu caracter rezidential, majoritatea imobilelor fiind locuinte pe loturi individuale. Strada face parte din parcelarea initiata de imperiul Habsburgic in vecinatatea foste cetati a Aradului, dupa cucerirea acesteia si unde a fost colonizata populatie de origine sarba, dovada si numele strazii.

Sistemul parcelar s-a pastrat pana azi cu exceptia dotarilor din zona.

Biserica Ortodoxa Sarbeasca, Palatul Sarbesc, Facultatea de Teologie Ortodoxa Romana (vizavi de terenul studiat).

Locuintele sunt amplasate la aliniamentul stradal(casele sunt lipite unele de altele), restul terenului fiind ocupat de curti si anexe.

Nivelul de inaltime a locuintelor este de parter P+1E.

Nu se poate distinge un stil arhitectonic consacrat.

Pe parcursul evolutiei istorice a ansablului rezidential din aceasta zona au aparut unele interventii punctuale cum ar fi cladirea Liceului Textil de la capatul strazii si a cladirii Facultatii Teologice Ortodoxe.

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura 6 parcaje pentru masini in incinta.

Se va urmari integrarea si armonizarea noi constructii si a amenajarilor cu cele existente in zona.

Se propune completarea infrastructurii tehnico-edilitare la etaj.

#### 2.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

#### 2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE :

Teritoriul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus – „Etajare cladire, schimbare de destinatie in spatiu comercial la parter si birouri la etaj” este situat in intravilanul municipiului Arad, str Sava Tekelia, nr.11 si face parte din U.T.R-ul nr 1 – Lmu1b – subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, zona propusa avand interdictia temporara de construire pana la elaborarea unei documentatii de urbanism. Functiunea dominanta a zonei este de locuire iar ca functiune complementara – spatii comerciale, prestari servicii si dotari pentru culte si birouri.

In partea:

- de vest terenul se invecineaza cu domeniul public de pe str. Academia Teologica,
- in partea de est cu imobilul de pe str. Tekelia nr. 9
- in partea de nord cu Str. Academia Teologica
- in partea de sud cu Str. Preparandiei

Prin acest P.U.Z., se va asigura amplasament pentru etajarea cladiri, schimbare de destinatie in spatiu comercial la parter si birouri la etaj.

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. se face din strada Sava Tekelia , care este adiacenta amplasamentului.

Conform extrasului C.F.nr.:319794 Arad suprafata terenului este de 425 mp in proprietatea d-lui Goman Mircea si Goman Ramona Georgeta.

Terenul propus pentru realizarea investitiei este teren plat fara denivelari importante si pe teren exista o cladire Dp+P care functioneaza ca locuinta.



Situatia existenta:

In incinta :

S.teren = 425 mp

P.O.T. existent = 51,76%

C.U.T. existent = 0,52

### Regimul juridic

In plansa nr.03, "Obiective de utilitate publica", sunt analizate terenurile si constructiile din punct de vedere al tipului de proprietate al terenului si din punct de vedere al circulatiei terenului.

Zona studiata are o suprafata de 18650 mp, din care:

- 5850,00 mp apartin domeniului public al primariei;

- 17800,00 mp constituie proprietatea privata a persoanelor fizice si dotari pentru culte din care 425,00mp constituie proprietatea privata a lui Goman Mircea si Goman Ramona Georgeta.

### Analiza fondului construit existent

In zona studiata sunt cladiri de locuit in regim de inaltime parter si mansarda si parter si etaj, construite din materiale de constructii traditionale si sunt in stare buna sau mediocra .

### 2.4.ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Pentru determinarea conditiilor de fundare a fost necesara elaborarea unui studiu geotehnic.

Din punct de vedere geologic amplasamentul face parte din estul Depresiunii Panonice, depresiune formata prin scufundarea unui masiv cristalin –hercinic .

Fundamentul depresiunii Panonice , este alcatuit din formatiuni cristalino-eruptive, iar peste acestea s-au depus formatiunile sarmatiene , panonice si cuaternare.

Cuaternarul in Depresiunea Panonica , are o grosime de 250 m , incepand de la suprafata, fiind alcatuit din depozite sedimentare ce prezinta stratificatia incrucisata tipica formatiunilor depuse in conurile de dejectie a vechilor cursuri de ape .

Formatiunile care apar in zona amplasamentului sunt de varsta cuaternar -holocen superior, reprezentate prin pietrisuri si nisipuri, local prin argile, prafuri argiloase, argile nisipoase.

Argilele cuaternare cafenii, pe alocuri prafoase nisipoase au compozitia mineralogica constituita din : ilit = 25-29 %, caolinit 22-26 %, montmoriollonit = 17-21 %, clorit = 8-10 %, felspati = 2-3 %,  $CaCO_3$  = 5-9 %.

Compozitia chimica medie pe zacaminte este :  $SiO_2$  = 64,1 %,  $Fe_2O_3$  = 6,7%,  $Al_2O_3$  = 14,4%,  $CaCO_2$  = 2,14 %,  $MgO$  = 1,1%,  $Na_2O$  = 1,13 %,  $K_2O$  = 1,27 %,  $CaCaO_3$  = 1,8%.

### HIDROLOGIA ZONEI

Amplasamentul se situeaza in localitatea ARAD , fiind aflat la distanta medie de raul Mures, iar alternanta de strate permeabile (prafuri nisipoase si nisipuri cu pietris si bolovanis) permite ascensiunea apei subterane functie de variatiile regimului precipitatiilor din zona , a nivelului apelor raului Mures si totodata si de cantitatile de ape pierdute din retelele subterane ce transporta aceste ape .

CONFORM MACROZONARII SEISMICE dupa Normativ P100-1/2006 ,localitatea ARAD se incadreaza intr-o zona seismica careia pentru IMR=100 ani ii corespunde :  $ag=0,16 \text{ cm/s}^2$  si  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

ADANCIMEA de inghet-dezghet a zonei (STAT 6054-77) este de 0,80 m.

### STRATIFICATIA TERENULUI SI CARACTERISTICILE FIZICO-MECANICE

- Pe amplasamentul indicat s-a efectuat un foraj mecanic (conform planului de situatie

cu amplasamentul lucrarilor de teren anexat prezentului studiu geotehnic ) un sondaj si o penetrare dinamica cu con usor .

- Forajul F1 , umplutura are grosimea de 90 cm , dupa care pana la adancimea de 2,40 m urmeaza o argila prafoasa maronie , dupa care pana la adancimea de 3,60 m urmeaza o argila nisipoasa galbuie , iar pana la baza forajului s-a interceptat un praf argilos cu nisip si rar pietris.

- Sondajul S1 a fost executat la anexa parter existenta in apropierea cladirii P+1E care se realizeaza . Fundatia este realizata din caramida , cu latimea de 25 cm si adancimea de 1,00 m fata de cota terenului . Elevatia este realizata din caramida si are latimea de 25 cm.

### APA SUBTERANA

- Apa a fost interceptata in forajul efectuat (luna noiembrie 2011) la adancimea de -4.00 m fata de cota teren natural actual in forajul F1 .

- Variatia nivelului apei subterane este legata de cantitatile de precipitatii cazute in zona si de nivelul raului Mures .

### 2.5. CIRCULATIA :

Accesul la cladirea propusa pt etajare este si ramane conform adresei din CF str. Sava Tekelia, asfaltata atat strada cat si trotuarele. Strada pe care se va realiza investitia propusa prin P.U.Z. este dotata cu retelele utilitare: retea electrica, retea de apa si canalizare, gaz si telefonie.

### 2.6. OCUPAREA TERENURILOR :

Zona din care face parte constructia conform UTR nr.1 este o zona rezidentiala de locuinte P,P+M, P+1E si P+2 E si dotari care sa deserveasca zona: spatii comerciale dotari pentru culte si birouri.

Gradul de ocupare a zonei cu fondul de construire este de este aproximativ 50-80 % mult peste procentul propus prin P.U.G. municipiului de 40%.

Fondul construit al zonei se compune din locuinte foarte bune, vile noi P+M si P+1E dar si de locuinte vechi parter in stare rea. Zona este o zona in curs de populare cu case noi si moderne.

Zona este deservita de retele de instalatii necesare si cu spatii de deservire necesare populatiei. Se vor asigura spatii verzi in incinta cat si in zona studiata.

Nu sunt riscuri naturale (inundatii, alunecari de teren nici in zona studiata nici in zonele invecinate).

Principalele disfunctionalitati sunt:

Nu sunt disfunctionalitati in zona.

### 2.7.ECHIPAREA EDILITARA SITUATIA EXISTENTA

#### 2.7.1. Alimentarea cu apa

Cladirea propusa pt. etajare este racordata la reseaua stradala de distribuite a apei potabile.

#### 2.7.2.Canalizare menajera

In incinta exista racord la reseaua stradala de canalizare menajera.

#### 2.7.3.Canalizare pluviala

Scurgerea apelor pluviale se face prin intermediul rigolelor care sunt in lungul carosabilelor pe ambele parti ale strazii PREPARANDIEI.

#### 2.7.4.Alimentare cu caldura

In prezent in incinta exista alimentare cu caldura se face cu sobe pe lemne.

#### 2.7.5.Alimentare cu energie electrica

In zona exista retea LEA de 0,4 kv existenta de-a lungul strazii Sava Tekelia.Terenul care face obiectul P.U.Z.-ului este racordat la reseaua stradala.

### 2.7.6. Telecomunicatii

In zona studiata exista racord la retea de cablu aeriana de pe strada Sava Tekelia, retea fiind pe stalpii de LEA.

### 2.7.7. Alimentare cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz pe toate strazile ce inconjoara terenul :Tekelia, Academia Teologica.

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU :

Relatia cadrului natural – cadrul construit :

Cadrul construit a zonei are relatii cu celelalte zone a municipiului Arad, atat prin retea de strazi existente in zona cat si prin mijloacele de transport existente: tramvaie si autobuze.

Riscurile naturale :

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de inundatii sau de alunecari de teren.

In zona studiata prin acest P.U.Z. exista valori de patrimoniu.

## 2.9. OPTIUNI ALE POPULATIEI :

Atat populatia cat si administratia locala doreste dezvoltarea zonei prin constructia de cladiri moderne, prin modernizarea de drumuri si realizarea de trotuare si prin racordarea la toate instalatiile existente in zona , in concluzie se urmareste realizarea de cartiere de locuit demne de un oras european.

Proiectantul urmareste de asemenea prin acest proiect modernizarea zonei atat prin etajarea propusa cat si prin mobilarea incintei de acces, parcare si zona verde.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA:

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Se va reorganiza circulatia pietonala si se va asigura atat accesul carosabil modernizat la cladirea propusa pentru etajare cat si parcarile necesare conform cerintelor din U.T.R.1, 3.5. Art. 25 – Parcaje.

Cladirea se va corela cu celelalte cladiri adiacente si se va urmarii integrarea si armonizarea noii constructii cu ansamblul stradal (Palatul Sarbesc).

Se va tine seama de zona verde propusa care va fi amenajata si integrata in ansamblu.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G:

Pentru aceasta zona, dat fiind faptul ca este o zona istorica, P.U.G.-ul a decretat zona, zona cu interdictie de constructii astfel orice fel de investitii( extindere, construire de cladiri) nu se poate face decat prin elaborarea unui P.U.Z.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural al zonei studiate prin P.U.Z. este cel obisnuit campiei din vest. Este un teren plat fara denivelari, un teren bun pentru o zona rezidentiala de locuinte si dotari.

### 3.4. Modernizarea Circulatiei:

Se propune asfaltarea drumului de acces in incinta si a parcajelor propuse.

### 3.5. Zonificarea -functionala -reglementari bilant teritorial, indici urbanistici :

#### Reglementari:

#### Elemente de tema

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul pentru obiectivele propuse.

adauga la extinderea cladirii existente.

Regim de inaltime propus P+E.

Inaltimea maxima propusa fata de trotuar va fi de 11,78 m+ 0,15 m =11,93m.

Inaltimea la cornisa este de 7,80 m.

Constructia propusa pentru etajare si schimbare de destinatie in spatiu comercial si birouri prin prezenta documentatie este amplasata in incinta situata pe str. Sava Tekelia, nr.11, si este proprietate privata a beneficiarului

Interventiile propuse se vor realiza din caramida intre stalpi de beton cu sarpanta de lemn si invelitoare din tigla profilata rosie.

Accesul carosabil la cladire este si ramane din strada Sava Tekelia. La propunerile facute pentru accesul carosabil s-a avut in vedere asigurarea cailor de acces pentru utilajele de stingere a incendiilor. Pentru a se asigura accesul carosabil in incinta s-a prevazut o alee carosabila de 3,50 m, care continua si in incinta cu o latime de 5,00 m.

Prin regimul de inaltime propus pentru obiectiv, precum si prin materialele de constructie si finisajele propuse s-a avut in vedere integrarea in fondul construit existent.

### **ELEMENTELE DE BILANT TERITORIAL:**

#### **In incinta :**

Steren =425,00 mp

P.O.T. = 51,76 %

C.U.T. = 0,52

Vc = 1660mc

#### **In zona studiata :**

Steren = 1560 mp

P.O.T. =56,40%

C.U.T. = 0,95

Scv = 12920 mc

### **Profiluri transversale**

Terenul nu prezinta denivelari mari, cotele variind intre 109,282 pe carosabilul de pe strada Sava Tekelia si 108,767 pe parcela.

### **Sistematizare verticala**

Se va aduce terenul la acelasi nivel.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noi cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

## **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

### **3.6.1. Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa a obiectivului propus pentru etajare prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea etajului la reseaua de apa existenta la parter.

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranti interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apa de 5 l/s, care pot fi asigurati de la reseaua de apa existenta in zona.

### **3.6.2. CANALIZARE**

#### **3.6.3 Canalizare menajera**

Evacuarea apelor uzate menajere se face in continuare la canalizarea menajera existenta pe str.Sava Tekelia.

#### **3.6.4. Canalizare pluviala**

Apele pluviale din incinta vor fi evacuate gravitational in continuare in reseaua de canalizare pluviala existenta pe strada Sava Tekelia.

La elaborarea solutiei de sistematizare s-a avut in vedere :

- stabilirea cotelor verticale ale noi cladiri, corelate cu cotele terenului existent.
- reducerea la maxim al volumului de terasament pentru nivelarea terenului.

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a obiectivului propus pentru etajare prin prezentul proiect se va realiza prin racordarea etajului la reseaua de apa existenta la parter.

Conform normativ NP 086/2005, capitol 4, privind stingerea din interior a incendiilor nu sunt necesari hidranti interiori, iar conform anexei nr.8, pentru stingerea din exterior a incendiilor este necesar un debit de apa de 5 l/s, care pot fi asigurati de la reseaua de apa existenta in zona.

#### 3.6.2. CANALIZARE

##### 3.6.3 Canalizare menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se face la canalizarea menajera existenta pe str.Preparandiei.

##### 3.6.4. Canalizare pluviala

Apele pluviale din incinta vor fi evacuate gravitacional in reseaua de canalizare pluviala existenta pe strada Preparandiei.

#### Organizarea circulatiei

##### Drumuri

Accesul in incinta este si ramane din strada Sava Tekelia conform adresei existente din extrasul CF si va fi de 3,50m.

##### Parcajele

Vor fi asigurate in incinta 6 parcaje, 3 pentru spatiul comercial si 3 pentru birouri.

##### Spatii verzi

Prin prezentul P.U.Z. se propune amenajarea spatiilor verzi, in incinta din dale inerbate.

Suprafata spatiilor verzi propusa este 85,00mp (20%)

#### Criterii compositionale

Realizarea unui spatiu urban, care sa puna in valoare importanta cladirilor si sa creeze un ansamblu cu cladirile existente. La fatadele propuse s-au preluat si elemente din arhitectura Casei Parohiale a Bisericii Ortodoxe Sarbe.

##### 3.6.5. Alimentare cu caldura

Alimentarea cu caldura se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii pe lemne sau pe gaz.

##### 3.6.6. Alimentare cu energie electrica

Cladirea care face obiectul P.U.Z-ului este racordata la reseaua de energie electrica de joasa tensiune.

##### 3.6.7. Telecomunicatii

Cladirea va beneficia de reseaua de telecomunicatii existenta deja pe strada Preparandiei

##### 3.6.8. Alimentare cu gaze naturale

Cladirea va beneficia de reseaua gaz existenta deja pe strada Sava Tekelia.

##### 3.6.9. Gospodarie comunala

Se propune sa fie amenajata in incinta o platforma pentru depozitarea in pubele a deseurilor iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciilor de salubritate ale municipiului.

### 3.7. PROTECTIA MEDIULUI NATURAL

Prin masurile de protectia mediului natural amintim racordarea existenta a retelei de canalizare menajera si pluviala la retelele existente.

### 3.7.1. Criteria pentru determinarea efectelor semnificative potientiale asupra mediului

a). Prin acest studiu se doreste etajarea locuintei existente parter si schimbarea de destinatie din locuinta in spatiu comercial la parter si birouri la etaj.

b) Prin activitatea care se va desfasoara aici nu se vor influenta alte planuri si programe,

c) Cladirea propusa pentru modificari este amplasata in intravilanul municipiului Arad la distanta mica de centrul municipiului Arad in zona de protectie istorica.

d) Obiectivul propus nu pune probleme speciale de mediu- activitatea care se va desfasura nu va genera poluare.

e) Alimentarea cu apa se va face din reseaua de alimentare cu apa existenta in curtea beneficiarului.

Prin profilul activitati pe care o desfasoara nu este necesara apa industriala. Apa va fii folosita doar pentru activitati menajere. In ceea ce priveste apele uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare din curtea beneficiarei. Apele pluviale vor fi colectate si evacuate in reseaua pluviala existenta pe strada Sava Tekelia.

f) Gunoiul menajer va fi depozitat in containere speciale tip europubele amplasate in apropierea drumului pentru a fi usor de ridicat si transportat la groapa ecologica a orasului de serviciul de salubritate.

g) S-au prevazut spatii verzi amenajate in curte.

### 3.7.2. Caracteristicile efectelor si ale zonei posibil a fi afectate cu privire in special la:

a). probabilitatea, durata, frecventa si reversibilitatea efectelor ; nu este cazul.

b) natura cumulative a efectelor – nu e cazul

c) natura transfrontiera a efectelor – nu e cazul

d) riscul pentru sanatatea umana sau pentru mediu – nu este cazul

e) marimea si spatialitatea efectelor – nu este cazul

f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat – nu este cazul au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national – nu este cazul

In urma activitatilor desfasurate in zona nu vor rezulta noxe. Evacuarea gunoiului menajer va fi facuta prin intermediul serviciului de salubritate, la fiecare locuinta va fi prevazut un loc pentru depozitarea gunoaielor menajere in pubele iar evacuarea acestora se va face cu ajutorul serviciului de salubritate a municipiului Arad.

Au fost prevazute spatii verzi, atat in incinte cat si in spatii verzi in afara incintei de-a lungul strazii intre drum si trouare pe ambele parti ale strazii (vezi plansa 02A).

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Circulatia terenurilor pentru realizarea obiectivului propus in cadrul PUZ nu sunt necesare schimbari de teren.

Obiectivele de utilitate publica se realizeaza de regula pe terenurile din domeniul public.

Obiectivele de utilitate publica sunt: retelele edilitare (alimentarea cu apa, canalizare si energie electirca care vor deveni publice dupa realizare.

Regimul juridic: In plansa **03A** sunt analizate terenurile situate pe amplasamentul studiat sub aspectul categoriilor de proprietate.

Situatia activata arata astfel:

Beneficiari	CF. NR.	Suprafata	Descriere
Goman Mircea si Goman Ramona Georgeta	319794	425,00mp	Teren cu constructii

**4.Concluzii:**

Prin materialele din care va fi construit etajul, precum si finisajele propuse, acesta cladire va inobila fondul construit al strazii.

In urma aprobarii prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivelor propriu-zise, la realizarea racordurilor de la retelele de utilitati si pana la firdidele cladirilor.Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului si se vor executa etapizat.

Proiectantul considera ca amplasarea acestor obiective vine in completarea frontului construit al zonei, si contribuie la valorificarea zonei .

In cazul unor situatii de urgenta, a unor calamitati naturale, persoanele din cladire pot fi evacuate in strada Sava Tekelia cat si in strada Preparandiei.

**Nota:** Deoarece cladirea de pe limita de proprietate cu vecinul de pe strada Sava Tekelia nr.9 este in stare foarte rea si pentru a mari suprafata curtii se propune demolarea ei si etajarea cladirii existente cu fatadele inspre strazile Preparandiei si Academia Teologica.

Propunerea este inclusa in plansa 02A Plan „Parter interventii” a proiectului faza D.T.A.C.

Intocmit : arh. Crainic Paul - Dorin



SC.PRO-AMEN CONFORT SRL.  
ARAD  
C.U.I.:16104750

Pr.nr.: 28/2011  
Faza: P.U.Z.  
Benef.: Goman Mircea si  
Goman Ramona Georgeta  
Denum.pr.: Etajare cladire si schimbare de  
destinatie in spatiu comercial la  
parter si birouri la etaj  
Arad, str.Sava Tekelia, nr.11

Denumirea lucrării : PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
Etajare cladire , schimbare dedestinatie in  
spatiu comercial la parter  
*si birouri la etaj.*

Volumul II REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Amplasament : Arad, str. Sava Tekelea, nr. 11

Beneficiari : Goman Mircea si Ramona Georgeta

Proiect nr.: 28/2011

Proiectant de specialitate: S.C. Pro Amen Confort S.R.L.

Proiectant: URBANISM arhitect Crainic Dorin Paul



## REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor
3. Zonificarea funcțională
4. Prevederi la nivelul unităților teritoriale de referință - UTR
5. Concluzii

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru  
Etajare cladire , schimbare dedestinatie in  
spatiu comercial la parter si birouri la etaj.**

## I. DISPOZITII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale si de detaliu precum si a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabileste, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si amenajărilor aferente acestora.

Regulamentul local de urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Etajare cladire , schimbare dedestinatie in spatiu comercial la parter si birouri la etaj** cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z.

Planul urbanistic zonal si Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării constructiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 425mp, având CF nr. 319794 si nr. Cadastral 16132, situat în intravilanul municipiului Arad pe strada Sava Tekelea , nr.11

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evolutia legislatiei cu caracter general si cu cea a legislatiei de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetătanului cu cele ale colectivității, respectiv protectia proprietății private si apărarea interesului public.

### 2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal- imobil locuinte si functiuni complementare stau în principal:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, republicată
  - Legea 50/1991 privind autorizarea executării constructiilor si unele măsuri pentru realizarea locuintelor, republicată
  - Legea 10/1995 privind calitatea în constructii, republicată
  - Legea 137/1995 privind protectia mediului, republicată
  - Codul Civil
  - Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă si a recomandărilor privind modul de viață al populatiei
  - Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996
  - Ghid privind metodologia de elaborare si continut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000
  - Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD)
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: C.F. 319794, nr. Top. 16132 .

Limita zonei studiate este figurată în plansele anexate Planului Urbanistic Zonal și a fost reglementată prin adresa în urma consultății PUZ cu nr .ad.15286/06.04.2012

Zonifierea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în plansa de REGLEMENTĂRI. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

### **2.1. Domeniul de aplicare**

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale.

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

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

Terenul care face obiectul prezentului PUZ detine fond construit, dar nu detine patrimoniu natural.

#### **1.2. Profilul admis:**

Construcții cu funcțiuni locuințe, dotări precum și echipamente legate de funcționarea zonei.

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

Toate lucrările de construire pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor Legii nr.10/1995 republicată, privind calitatea în construcții.

#### **2.1.Protectia față de poluare și alte riscuri**

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

#### **2.2. Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **2.3.Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării comparibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z.

Funcțiune dominantă :dotare (spații comerciale la parter și birouri la etaj ).

#### **2.4.Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să rămână același 51,76% și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească 0.95

### **3. Amplasarea față de drumuri publice**

Terenul pe care se afla clădirea care face obiectul proiectului este teren de colț între străzile: Preparandiei la sud, Tekelia la nord și cu Academia Teologică la vest.

#### **3.1. Amplasarea față de aliniament**

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și cel privat, alinierea fațadei coincide cu aliniamentul stradal.

Amplasarea construcției este pe limita de proprietate stânga, dreapta și este retrasă la 10,96 ml față de str. Sava Tekelia.

#### **3.2. Amplasarea față de punctele cardinale**

Amplasarea terenului este pe direcția nord-sud și est-vest.

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

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor.

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

#### **4.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.

Accesul pe teren atât pietonal cât și auto este și rămâne de pe strada Sava Tekelea.

Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile. (5,00 M lățime)

Accesul auto în incinta studiată rămâne cel existent din str. Sava Tekelia, s-au prevăzut cu 6 parcaje, 3 pentru spațiul comercial și 3 pentru birouri.

#### **4.2. Accese pietonale**

Autorizarea executării lucrărilor de etajare va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în casa de scară a clădirii.

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

#### **5.1. Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

#### **5.2. Realizarea de rețele edilitare**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

### **5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

### **5.4. Alimentarea cu apă, canal**

Asigurarea alimentării cu apă și canalizare se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă la parter.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă (apă rece, apă caldă de consum și pentru incendiu) se va obține de la deținătorul de utilități avizul de principiu pentru racordul de apă la etaj.

### **5.5. Alimentarea cu energie termică**

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie. Combustibilul folosit se propune a fi gazul metan sau lemnul, furnizat prin racordul la rețeaua urbană.

### **5.6. Rețea de gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se face de la rețeaua de gaz de presiune redusă existentă în curtea beneficiarului.

Cladirea care face obiectul P.U.Z-ului este racordată la rețeaua de gaz de pe str. Preparandiei.

### **5.7. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza la rețeaua electrică existentă la parter.

## **6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

### **6.1. Parcelarea**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **6.2. Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime a imobilului este de maxim P+1E înălțimea maximă propusă față de trotuar va fi de 11,78 m + 0,15 m = 11,93 m.

### **6.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Construcția, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu va intra în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcției vor fi deschise, pastel, armonizate.

La fațade s-au preluat elemente arhitecturale de la Palatul Sărbesc.

### **6.4. Procentul de ocupare a terenului:**

Procentul de ocupare a terenului este și rămâne același 51,76%

## **7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spatii verzi si împrejuriri**

### **7.1.Parcaje**

Parcajele si garajele sunt spatii amenajate la sol sau în constructii pentru stationarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U.

Prin proiect se propun in incinta studiata 6 parcaje, 3 parcaje pt. Spatiul comercial si 3 parcaje pentru birouri.

Se recomandă comasarea parcajelor la nivelul solului, suprafața parcajelor de la nivelul solului va fi înierbata.

Fiecare parcaj va avea 5,00m lungime pe 2,5 m latime(12,50mp). Aprovizionarea va fi facuta numai cu microbuse. Nu se vor admite masini de trafic greu.

### **7.2.Suprafața spatiilor verzi si plantate**

Este obligatorie amenajarea si plantarea zonei destinate spatiului verde de 85,00 mp (20%) conform Hotararii 525 din 27 iunie 1996.

Parcajele înierbate pot fi cuantificate în procentul spatiilor verzi.

### **7.3.Împrejuriri**

Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maximum 2.00m de la nivelul terenului (trotuarului), iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,10m. Înălțimea maximă recomandată a soclului unei împrejuriri va fi de maxim 80cm de la nivelul terenului (trotuarului), iar partea superioară a împrejuririi este recomandată a fi transparentă.

## **III.ZONIFICARE FUNCTIONALĂ**

Conform temei de proiectare si plansei anexa la CU se propune exinderea cladirii existenta parter cu functia principala: de spatiu comercial la pater ( fara vanzari de bauturi alcoolice, fara bar de zi sau de noapte) functiuni incompatibile cu Biserica Ortodoxa Sarba sau cu Academia Teologica , cladiri aflate in imediata apropiere.

In cadrul terenului de 425 mp exista o cladire de locuit parter de 220 mp care va fi amenjata si etajata cladirea se afla la frontul stradal.

#### **1. Caracteristicile zone cu propuneri**

Din caracterul si amploarea zonei, forma stradala, pozitie si tema de proiectare se propune o singura zona cu profil dotari: delimitata astfel: Zona Z1 425 mp

Nord- Str. Sava Tekelia

Est – Imobilul de pe str. Sava Tekelia, nr 9

Sud – Str. Preparandiei

Vest – Str. Academia Teologica

	Existent	Propus
POT	51.76%	51.76%
CUT	0.52	0.95

Si cuprinde o singura subzona, subzona S1.

Limitele subzonei sunt aceleasi ca si ale zonei.

Nord- Str. Sava Tekelia  
 Est – Imobilul de pe str. Sava Tekelia, nr 9  
 Sud – Str. Preparandiei  
 Vest – Str. Academia Teologica

	Existent	Propus
POT	51.76%	51.76%
CUT	0.52	0.95

Si cuprinde o singura subzona, subzona S1.

Limitele subzonei sunt aceleasi ca si ale zonei.

Cladirea propusa pentru etajare este adiacenta la parter cu strazile Preparandiei si Academia Teologica are AC = 220,00mp. Structura va fi realizata din stalpi BA. Inchideri si compartimentari usoara cu termoizolatie si formizolatie manta dubla orientata cu vedere spre Biserica Ortodoxa Sarba si spre Casa Parohiala Sarba.

Cladirea va avea urmatoarele functiuni:

**Parter:** spatii comerciale cu acces pietonal din incinta si din strazile Preparandiei si Academiei Teologice.

Accesul auto si aprovizionarea se vor face numai din Str. Sava Tekelia.

Etaj:

- 5 birouri

- hol

- sala asteptare

H cornisa = 7,80 m

H coama fata de trotuar = 11,78 m + 0,15 m = 11,93m.

La fatade se propun materiale moderne, tamplaire din lemn culoare maro cu geam termopan si polimeri la zugraveli.

Se opteaza catre detalii clasice in concordanta cu zona studiata ( casa Parohiala a Bisericii Ortodoxe Sarbe)

Spatiile comerciale vor fi aprovizionate numai prin strada Sava Tekelia cu respectarea N 05/2001 privind accesibilitatea si numai din incinta pentru a nu deranja circulatia auto si pietonala din zona.

Subzona S

	Existent	Propus
POT	51,76%	51.76%
CUT	0.52	0.95

#### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul strazilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință 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”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $S_t$ ) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

**1. Bilant teritorial :****1.1. Zona studiată**

Pentru teritoriul studiat conform Certificatului de urbanism, se recomandă o funcțiune de zonă mixtă cu:

- POT maxim 51,76%
- CUT maxim 0.95
- regim maxim de înălțime P+E
- spatiu verde minim 12%

NR. Crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complem.	5250,00	33,65	5030,00	32,24
2	Dotari	3550,00	22,75	3770,00	24,17
3	Cai de comunicatie din care:	4140,00	26,55	4089,00	26,21
	- rutiera	3020,00	16,46	3092,00	19,82
	- pietonala	1120,00	7,18	996,5	6,39
4	Spatii verzi:	2660,00	17,05	2711,00	17,38
	-amenjate	2660,00	17,05	2711,00	17,38
	-neamenjate	-	-	-	-
	<b>TOTAL:</b>	<b>15600,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>15600,00</b>	<b>100,00%</b>

P.O.T. existent = 56,40%  
C.U.T. existent = 1,00

P.O.T. propus = 56,40%  
C.U.T. propus = 1,02

**1.2. In incinta proprietate:**

Nr. Crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complem.	220,00	51,76	-	-
2	Dotari	-	-	220,00	51,76
3	Cai de comunicatie din care:	205,00	48,24	120,00	28,24
	- rutiera si platforme	180,00	42,36	95,00	22,36
	- pietonala	25,00	5,88	25,00	5,88
4	Spatii verzi	-	-	85,00	20,00
	- amenjate	-	-	85,00	20,00
	- neamenjate	-	-	-	-
	<b>TOTAL:</b>	<b>425,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>425,00</b>	<b>100,00%</b>

P.O.T. existent = 51,76%  
C.U.T. existent = 0,52

P.O.T. propus = 51,76%  
C.U.T. propus = 0,95



## **REGLEMENTĂRI - Etajare cladire , schimbare dedestinatie in spatiu comercial la parter si birouri la etaj.**

### **Funcțiuni permise:**

-funcțiune dominantă : spatii comerciale la parter (interzis vanzari bauturi alcoolice) si birouri la etaj  
- spatiile comerciale propuse nu vor fi de tip alimentatie publica cu servire de bauturii alcoolice, cafe-bar, bar de zi, bar de noapte, jocuri de noroc etc.

### **Funcții interzise:**

-construcții pentru activități de productie industrială sau agrozootehnică și de depozitare care prin activitățile lor stânjenesc locuirea prin poluare olfactivă, zgomot, substanțe toxice, etc.  
-parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

### **Regim de înălțime**

Se vor autoriza construcții cu o înălțime maximă de P+E

### **Regim de aliniere**

Construcția propusa prin acest proiect este si ramane amplasata pe cele doua fronturi stradale: Str. Preparandiei si Str. Academia Teologica.

### **Parcarea autovehiculelor**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei, subteran sau suprateran. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

### **Plantații**

-plantații de gazon si conifere mici in zona verde propusa  
-plantații de protectie salcâm, conifere, forsiția.

### **Indicatori de utilizare a terenului in incinta**

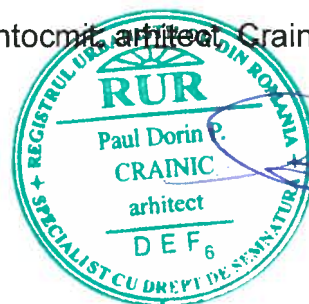
POT existent = 51,76% ; CUT propus =0,95

### **CONCLUZII - măsuri în continuare**

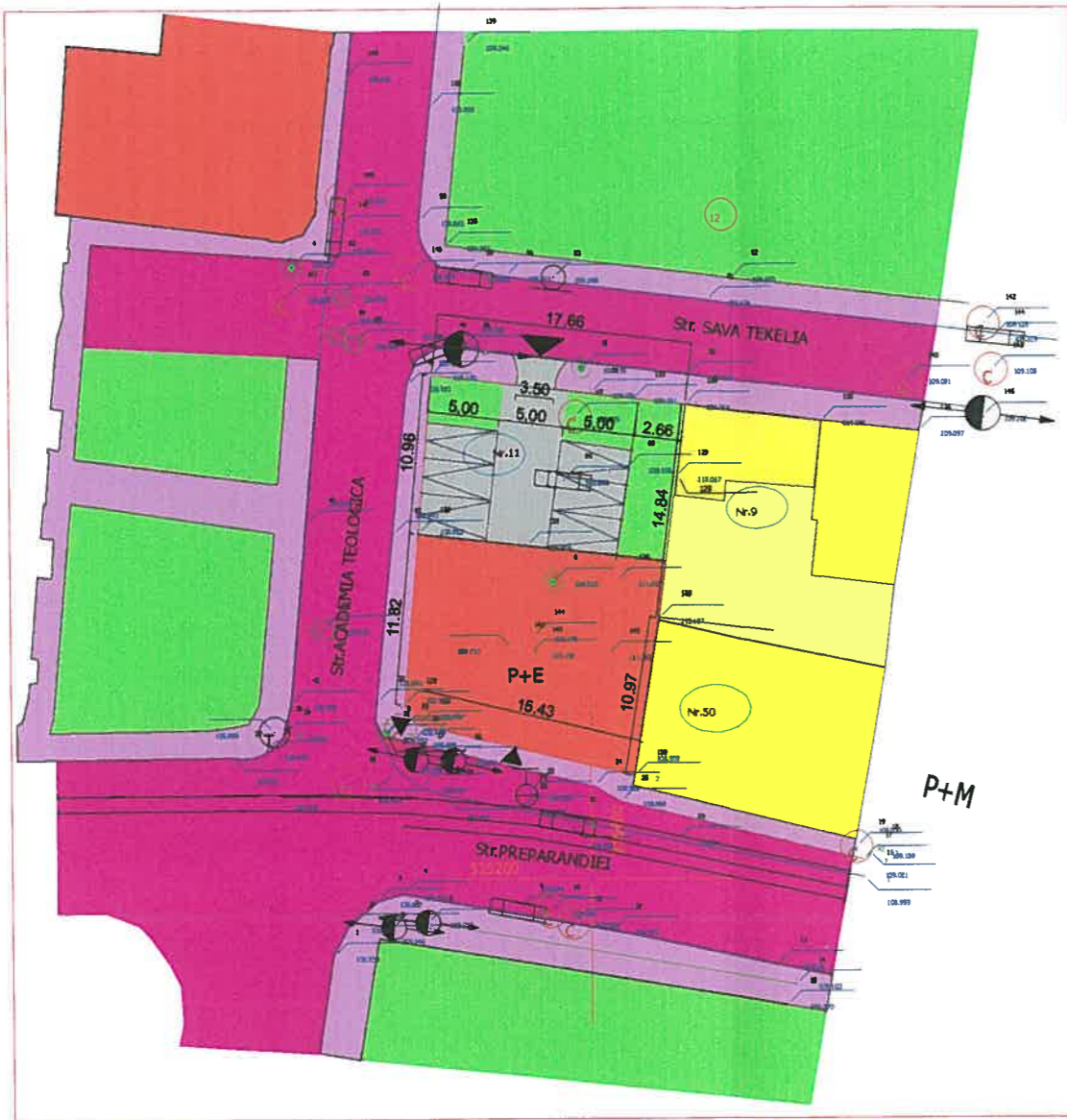
Solutia urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentatie.

Certificatul de Urbanism ce se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii de Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit, arhitect Crainic Paul Dorin



PLAN DE SITUATIE  
Sc.1:500



**LEGENDA**

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- DOTARI
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONE VERZI NEAMENAJATE
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA
- CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
- PLATFORMA PAVATA
- LINIE DE TRAMVAI
- ACCES CLADIRE

# P.U.Z. -PLAN URBANISTIC ZONAL

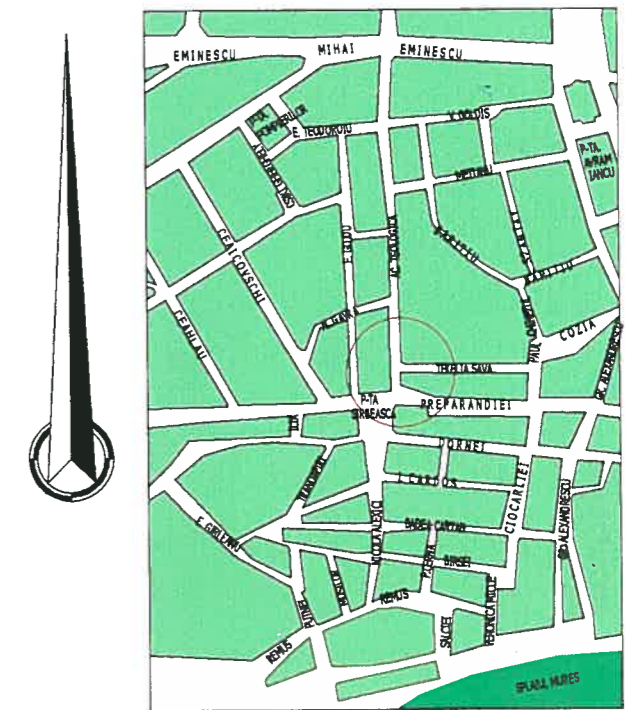
## P.U.Z- ETAJARE CLADIRE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE

### IN SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI BIROURI LA ETAJ.

#### ARAD,STR. SAVA TEKELIA NR.11

#### 02A -REGLEMENTARI URBANISTICE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA FARA SCARA



BILANT TERITORIAL - IN ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complem.	5250.00	33.65	5030.00	32.24
2	Dotari	3550.00	22.75	3770.00	24.17
3	Cai de comunicatie din care :	4140.00	26.55	4089.00	26.21
	- rutiera	3020.00	16.46	3092.00	19.82
	-pietonala	1120.00	7.18	996.50	6.39
4	Spatii verzi :	2660.00	17.05	2711.00	17,38
	- amenajate	2660.00	17.05	2711.00	17,38
	- neamenajate	—	—	—	—
TOTAL:		15600.00	100%	15600.00	100%

P.O.T.existent = 56,40%  
C.U.T.existent= 1,00

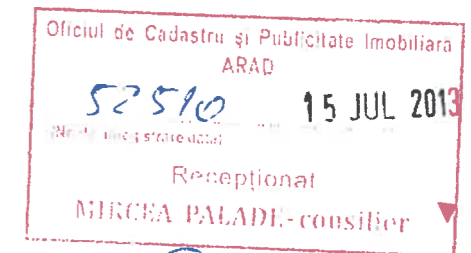
P.O.T.propus = 56,40 %  
C.U.T.propus= 1,02

BILANT TERITORIAL - IN INCINTA PROPRIETATE

Nr. Crt.	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Locuinte si functiuni complem.	220,00	51.76	—	—
2	Dotari	—	—	220,00	51.76
3	Cai de comunicatie din care :	205.00	48.24	120.00	28.24
	-pietonala	180.00	42.36	95.00	22.36
	- rutiera	25.00	5.88	25.00	5.88
4	Spatii verzi :	—	—	85.00	20.00
	- amenajate	—	—	85.00	20.00
	- neamenajate	—	—	—	—
TOTAL:		425.00	100%	425.00	100%

P.O.T.existent = 51,76 %  
C.U.T.existent= 0,52

P.O.T.propus = 51.76 %  
C.U.T.propus= 0.95



S.C. PRO-AMEN. CONFORT S.R.L. C.U.I: 16104750		Beneficiar: GOMAN MIRCEA SI GOMAN RAMONA-GEORGETA		Proiect nr: 28 /2011
SEF PROIECT	Arh.Crainic Dorin	Scara	PLAN URBANISTIC ZONAL PUZ ETAJARE CLADIRE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI BIROURI LA ETAJ. ARAD,STR. SAVA TEKELIA NR.11	
URBANISM	Arh.Crainic Dorin	1:500	Faza: P.U.Z.	
PROIECTAT	Arh.Crainic Dorin	2013	REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	Maxim.O.		02A	