

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT :  
SECRETAR  
Cons.jr.Doina Paul

Hr. 244/24.08.2010

**HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_**  
**Din \_\_\_\_\_ 2008**

Privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P)”, pe terenul situat în Arad, str. Corneliu Coposu F.N., beneficiar INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD, proiect nr. 6/2008, elaborat de proiectant S.C. Linia S.R.L.

Consiliul local al municipiului Arad,

Având în vedere :

-inițiativa Primarului Municipiului Arad , exprimată prin expunerea de motive nr. ad. 21240 din 24.08. 2010 ;

-raportul nr. ad. 21240 din \_\_\_\_\_ 2010 al Arhitectului Șef - Serviciului construcții și urbanism, prin care se propune analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P), pe terenul situat în Arad, str. Corneliu Coposu F.N., beneficiar INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD, proiect nr. 6/2008,elaborat de proiectant S.C. Linia S.R.L.;

-rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 , republicată , cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu , indicativ G.M. 010 – 2000 ;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36.alin(5), lit.”c” și alin. (5)lit „c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare, adoptă prezenta

## H O T Ă R Ă R E

Art.1.Se aprobă Avizul tehnic nr. 16 din 11.05.2009 al Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P), pe terenul situat în Arad, str. Corneliu Coposu F.N., pe terenul înscris în CF nr.303366 cu nr.top. 8594, beneficiar INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD, proiect nr. 6/2008,elaborat de proiectant S.C. Linia S.R.L., conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prezentul plan urbanistic zonal este valabil 5 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.-Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiar, INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD, și se va comunica celor interesați de către Serviciul Administrația Publică Locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**SECRETAR**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
A R A D  
Nr. ad. 21240 / 24.08. 2010

## EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P)”, pe terenul situat în Arad, str. Corneliu Coposu F.N., beneficiar INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD, proiect nr. 6/2008, elaborat de proiectant S.C. Linia S.R.L.

Având în vedere că, condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2071/ 2009 au fost îndeplinite cât și a faptului că, prin lucrarea propusă se rezolvă problema funcționării Inspectoratului Școlar precum și cea a Palatului Copiilor , consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal „Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P), pe terenul situat în Arad, str. Corneliu Coposu F.N, cu respectarea tuturor avizelor și acordurilor aferente.

**PRIMAR**

**Ing. Gheorghe Falcă**



Primaria Arad  
Arhitect șef  
Serviciul construcții si urbanism  
Nr.ad.21240 din \_\_\_\_\_

## RAPORT

Denumire proiect – PUZ – Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P)

Adresa – str. Corneliu Coposu F.N

Beneficiar: INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD

Proiect nr.: 6/2008

Elaborat: S.C. Linia S.R.L.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu Certificatul de urbanism nr.2071 din 29.10.2009 privind amplasamentul, destinația, regimul juridic si tehnic, respectiv Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al Planului urbanistic de detaliu, indicativ GM 010-2000.

Prezenta documentație s-a întocmit în vederea realizării unui ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P).

Terenul pe care urmează a se construi ansamblul de clădiri este ocupat în prezent teren viran cu vegetație, în incinta cartodromului. Terenul este cuprins în CF nr.303366, cu număr top 8594, în suprafață de 23846 mp, și este proprietatea Ministerului Educației Naționale.

Amplasamentul se află încadrat, conform regulamentului aferent PUG, în UTR nr .6-subzonă complexe sportive.

Vecinătățile adiacente amplasamentului propriu-zis sunt:

- la nord : canalul Mureșel;
- la sud : bazinul de înot "ASTRA - Arad" și poligonul de tir sportiv " Sorin BABI ";
- la vest : canalul Mureșel;
- la est : strada Miron Costin.

Acceseul carosabil și pietonal la incinta existentă, se face în momentul de față din str.Corneliu Coposu.

Funcțiunile principale cărora acest teren le este alocat sunt :

- construcții destinate industriei grele-Fabrica de Vagoane de Marfa Arad-Astra;
- construcții destinate serviciilor;
- construcții colective (blocuri P+4E);
- locuințe individuale;
- circulația auto + spații de parcare;
- circulația pietonală;
- zone verzi de protecție și agrementare a spațiului urban.

Se propune realizarea unui ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P).

Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 12,50 m de la cota trotuarului.

Procentul maxim de ocupare a terenului este de 20%, iar coeficientul maxim de utilizare a terenului de 0,40. Soluția propusă are POT propus = 14,25 % CUT propus = 0,29.

Se vor amenaja în incintă spații verzi cu copaci, arbuști și grupări florale, în suprafață de 17.233,60 mp, respectiv 72,29 %.

Alimentarea cu apă : se va realiza de la rețeaua publică de distribuție existentă, ajutată de o stație de hidrofor cu rezervor de acumulare.

Canalizarea : se va realiza o instalație interioară de canalizare, care va descărca în canalul din incintă prevăzut cu un separator de grăsimi ; apele menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă, iar cele pluviale de rețeaua de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică : se va realiza din postul de transformare indicat de furnizor.

Alimentarea cu căldură : se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea unei centrale termice, amplasată în corpul Anexă.

Obiectivul proiectat necesită energie termică sub forma de apă caldă 90°-70°C pentru instalațiile de încălzire, climatizare și preparare apă caldă menajeră.

Telefonie, telecomunicații : se va executa un bransament subteran la rețeaua telefonică, cablu, internet, etc..

Alimentarea cu gaze naturale : se va realiza bransament la rețeaua existentă pentru arzătoarele cazanelor de la centrala termică.

Planul urbanistic de detaliu a obținut avize și acorduri favorabile, toate solicitate prin certificatul de urbanism.

Documentația conține următoarele avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2071/29.10.2009 :

Nr.crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Enel Electrica Banat- valabil până în 29.10.2010	1354/20.01.2010
2.	E-on Gaz România- valabil până în 17.12.2010	9595/17.12.2009
3.	Compania de Apă Arad	15766/22.12.2009
4.	Romtelecom S.A.- valabil până în 29.12.2009	804/29.12.2009
5.	Autoritatea de Sănătate Publică a Județului Arad	1406/17.12.2009
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.S.I.	1597/A/18.12.2009
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență - P.C.	2366/18.12.2009
8.	Agencia de Protecția Mediului	1605/29.03.2010
9.	Poliția rutieră-Serviciul Circulație	275157/26.05.2010
10	Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței	40583 DGDT /28.07.2010
11	Ministerul Educației	1323/21.05.2007

Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism a emis Avizul tehnic nr.16 din 11.05.2010.

Având în vedere cele de mai sus,

### **PROPUNEM**

Analizarea oportunității adoptării unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal“ Ansamblu de clădiri pentru sediul Palatului Copiilor (P+1), Inspectoratului Școlar (P+2) și a unei clădiri anexă (P) – str. Corneliu Coposu F.N “, beneficiar INSPECTORATUL ȘCOLAR ARAD., proiect nr. 6/2008 elaborat de S.C. Linia S.R.L.

Arhitect șef  
ing. Mirela Szasz



Șef serviciu  
arh. Radu Drăgăan



## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

---

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

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

**DENUMIRE PROIECT** : PALATUL COPIILOR P+1 ȘI INSPECTORATUL  
ȘCOLAR AL JUDEȚULUI ARAD P+2

**FAZA** : PLAN URBANISTIC DE ZONĂ

**NR. CONTRACT** : 06 / 2008

**BENEFICIAR** : INSPECTORATUL ȘCOLAR AL JUDEȚULUI ARAD

**PROIECTANT** : S.C "LINIA" S.R.L. ARAD

**ȘEF PROIECT** : arh. Doru CHIȘBORA

## **1.2. OBIECTUL STUDIULUI**

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului, respectiv **INSPECTORATUL ȘCOLAR AL JUD. ARAD**, care solicită proiectantului întocmirea documentației PUZ, în baza căreia să poată trece la realizarea construcțiilor din cadrul incintei studiate, amplasată pe un teren proprietate privată, în suprafață de 23.846 mp., situat în cadrul Zonei centrale a municipiului Arad, strada Corneliu Coposu F.N.

Obiectivele principale propuse a fi soluționate de prezentul plan urbanistic sunt:

- rezolvarea accesului la amplasament;
- stabilirea funcțiunilor permise în cadrul parcelei luate în studiu;
- reglementarea gradului de constructibilitate a terenului;
- rezolvarea circulației și a acceselor carosabile.

Prealabil elaborării prezentului Plan urbanistic zonal s-a solicitat și obținut Certificatul de Urbanism nr. 2071 din 29.10.2009, eliberat de către Primăria Municipiului Arad, beneficiar **INSPECTORATUL ȘCOLAR AL JUDEȚULUI ARAD**.

Certificatul mai sus menționat stabilește pentru amplasamentul luat în studiu :

- obligativitatea elaborării unei documentații PUZ în conformitate cu Legea nr.350/2001, Legea nr. 422/2001 și HGR 525/ 96 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ , Indicativ GM 010- 2000

- stabilește principalele categorii de probleme ce urmează a fi tratate în cadrul studiului
- învederează obținerea pentru faza PUZ a următoarelor avize și acorduri : Direcția de Sănătate Publică, E-On Gaz, Romtelecom, Grupul de Pompieri "Vasile Goldiș", Inspectoratul pentru Situații de Urgență, Enel Electrica Banat, Compania de Apă, Protecția Mediului, și avizul Consiliului Local al Municipiului Arad.

### 1.3. REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Pentru amplasamentul zonei studiate, au mai fost elaborate și avizate studii anterioare, de natură a reglementa modul de organizare sau de utilizare al terenurilor în zonă:

- "Ansamblul RED 3" - aprobat în CLM Arad prin Hot. nr. 190/2009,
- "Supraetajare clădire existentă – str. Corneliu Coposu, nr. 24C" - aprobat în CLM Arad prin Hot. nr.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad precum și în regulamentul aferent PUG – ului, UTR nr 6 (unitatea teritorială de referință în care este încadrat terenul studiat) este definită ca o zonă destinată predominant locuințelor de tip urban cu regim construit P, P+1, P+2 și clădiri cu mai mult de 3 niveluri, la care se adaugă subzone funcționale complementare, destinate instituțiilor publice și serviciilor, sănătății, învățământului, industriilor poluante și nepoluante, parcuri și complexe sportive .

Amplasamentul luat în studiu se găsește la limita sud-estică a zonei ( al UTR-ului nr.6 ) și face parte din subzona funcțională PCSb6 – subzonă complexe sportive, în incinta actuală a kartodromului. Conform PUG Arad, pentru UTR 6, sunt prevăzute următoarele: POT = 20% - 70% și CUT = 0,60 – 0,90.

În momentul de față se află în curs de elaborare un nou Plan Urbanistic General al municipiului Arad.

La elaborarea prezentei documentații au fost respectate prevederile cuprinse într-o serie de legi și acte normative, după cum urmează :

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriilor și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare
- Ghidul privind metodologia de elaborare și cadrul conținut al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată)
- Legea nr.54/1996 privind circulația juridică a terenurilor
- Legea nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea nr.5/ 2000 privind zonele protejate
- HGR nr 525 / 1996, modificat, privind aprobarea RGU
- Ordinul nr.214/RT/16NN/1999 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției mediului și al M.LP.A.T privind aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emitere a acordului de mediu la planurile de urbanism și amenajarea teritoriului
- PUZ-"ANSAMBLUL RED3", aprobat prin HCLMA nr. 190/2009 - referitor la accesul pe parcela prin sensul giratoriu propus de acesta de pe strada Miron Costin

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Actualmente terenul este mobilat cu o serie de construcții provizorii (garaje) și cu o pistă de karting, fiind utilizat în prezent de Palatul Copiilor pentru concursurile de karting.

Terenul în cauză aparține beneficiarului **I.S.J. Arad**, respectiv Ministerului Educației și Culturii, conform Extrasului de C.F. NR. 59084 CU NR.TOP 8594 - ARAD înregistrat ca teren intravilan, în municipiul ARAD – mobilat în prezent cu pista de karting a Palatului Copiilor și o serie de construcții provizorii (garaje). Pe acest teren beneficiarul intenționează să realizeze un ansamblu construit alcătuit din trei corpuri de clădiri după cum urmează:

- PALATUL COPIILOR – clădire cu regim construit S+ P+1
- SEDIUL I.S.J. ARAD – clădire cu un regim construit S + P+2
- CLĂDIRE ANEXĂ – clădire cu un regim construit P

Se propune amplasarea noilor construcții în jumătatea estică a terenului, prin amenajarea unei incinte de 11.206 mp. urmând ca pe diferența de suprafață de 12.640 mp sa fie reconfigurat spațiul verde și parcajele..

Situația actuală de amenajare a terenului arondat amplasării noilor construcții ce fac obiectul prezentului proiect, este descrisă în planșa 02S SITUAȚIA EXISTENTĂ din plan urbanistic de zonă, elaborat pentru amplasamentul luat în studiu.

Vecinătățile adiacente amplasamentului propriu-zis sunt :

- la nord : canalul Mureșel
- la sud : bazinul de înot "ASTRA - Arad" și poligonul de tir sportiv " Sorin BABI "
- la vest : canalul Mureșel
- la est : strada Miron Costin

Accesul carosabil și pietonal la incinta existentă, se face în momentul de față din strada Corneliu Coposu.

## 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul luat în studiu în cadrul prezentului PUZ este situat în teritoriul administrativ al municipiului ARAD, Zona centrală a municipiului, la sud de canalul Mureșel, adiacent laturii vestice a străzii Miron Costin , vis a vis de parcul Pădurice.

## 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul luat în studiu se află în zona centrala a orașului Arad, în lunca râului Mureș, pe partea nordică a acestuia, fiind format din convergența glaciațiunilor subcolinare, constituite la bază din nisipuri și argile peste care se suprapun pietrișuri și nisipuri iar la suprafață apar argile și argile prăfoase sub forma depozitelor aluvial lenticulare.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se găsește într-o zonă de câmpie relativ înaltă, cu suprafața în general plană, Cîmpia Aradului, care reprezintă genetic o deltă cuaternară a Mureșului, construită la ieșirea din defileul Șoimoș–Lipova.

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

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

Terenurile de fundare în zonă sunt depozite cuaternare.



Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe oceanice, specific zonelor de câmpie și deluroase din județul Arad.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare din sector Nordic și vestic cu viteze medii de 3 – 4 m.s.

Adâncimea de îngheț în zonă este de 70 – 80 cm, conform STAS 6054-77.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere seismic în zona D, avînd coeficientul seismic  $K_s = 0,16$  g și perioada de colț  $T_c = 0,70$  sec (Normativul P100-92, pentru proiectarea construcțiilor de locuințe și social culturale).

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **• ASPECTE CRITICE**

Calea principală de acces în zonă este strada Corneliu Coposu, care reprezintă o artera principală de legătură între zona centrală a municipiului Arad și Calea Aurel Vlaicu (accesul în oraș dinspre Nădlac). Aceasta are o lățime de 30m (inclusiv trotuare), fiind o cale de rulare cu doua benzi de circulație pe fiecare sens. Zona carosabilă a străzii este asfaltată și are o lățime de circa 18 m. Pe traseul străzii, se întâlnește perpendicular strada Miron Costin, asfaltată cu o lățime de 30m (inclusive trotuare).

Analiza critică a stării actuale a rețelei de străzi din zona studiată relevă următoarele neajunsuri :

- carosabilul străzii Miron Costin are un prospect suficient, dar acostamente neamenajate, rigole neîntreținute corespunzător,
- existența unei singure legături a terenului studiat, pe latura estică, din strada Miron Costin

### **• CAPACITĂȚI DE TRANSPORT**

În zona studiată a municipiului Arad, există un sistem local organizat de transport în comun: tramvaie – Calea Aurel Vlaicu, zona Podgoria ce se află în apropiere, precum și autobuze.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **• PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ**

Zona studiată, în suprafață de 226.220,00 mp, teren intravilan aparținînd, domeniului public și privat, constituit dintr-o serie de parcele cu regim juridic de teren privat aparținînd diferitelor persoane fizice sau juridice și parcele ce aparțin domeniului privat al statului aflat în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

Funcțiunile principale cărora acest teren le este alocat sunt :

- construcții destinate industriei grele-Fabrica de Vagoane de Marfa Arad-Astra;
- construcții destinate serviciilor și dotări sportive
- construcții colective (blocuri P+4E);
- locuințe individuale;
- circulația auto + spații de parcare;
- circulația pietonală ;
- zone verzi de protecție și agrementare a spațiului urban;

Terenul pe care se vor amplasa noile constructii ale Inspectoratului Școlar Județean, este situat pe str. Corneliu Coposu, F.N., înscris în Cartea Funciară la nr. 303366 Arad, fiind constituit din parcela cu nr. Top. 8594, în suprafață de 23.846,00 mp, întabulat cu titlu de proprietate al Ministerului Educației Naționale, negrevat de sarcini.

În momentul de față terenul este ocupat de pista de cartodrom a Palatului Copiilor Arad, care urmează a fi reconfigurată, în baza unui proiect ce va fi întocmit ulterior, pentru a face loc noilor clădiri propuse prin PUZ-ul de față.

În continuarea prezentului studiu, vom analiza terenul în cauză ca pe un teren viran, liber de construcții.

Obiectul de studiu al prezentei documentații îl constituie analiza situației existente și stabilirea principalelor direcții de intervenție asupra elementelor ce compun domeniul public și privat al zonei studiate, respectiv organizarea rețelei stradale, zonificarea funcțională a terenului, organizarea urbanistic arhitecturală, indici și indicatori urbanistici, dezvoltarea infrastructurii edilitare, statutul juridic și circulația terenului.

#### • **RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI**

Spațiile destinate circulației auto (carosabil și parcări) la care se adugă cele destinate circulației pietonilor, scuarurile și spațiile verzi, constituie elemente ce depășesc în cazul specific caracterul strict funcțional conferind ținută și reprezentativitate ansamblului construit al zonei studiate.

Dacă în unele situații juxtapunerea unor funcțiuni are un impact favorabil asupra calității spațiului urban al zonei (relația dintre zona verde ornamentală și clădirile din zonă), în alte cazuri alăturarea de funcțiuni (garaje construite în zona verde, pe domeniul public, deservite de un drum de acces neamenajat din pământ) impactează în mod negativ aspectul și calitatea texturii urbane existente.

#### • **GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT**

O caracteristică specifică a zonei în raport cu restul intravilanului o constituie suprafețele relative generoase de spațiu verde și lipsa terenurilor libere de construcții. Față de constatările de mai sus se poate aprecia faptul că gradul de ocupare al zonei cu fond construit nu depășește media calculată la nivelul întregului intravilan.

#### • **ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT**

Fondul construit existent în zonă, din punct de vedere al calităților individuale, intrinsece, ale clădirilor ce-l alcătuiesc, este accentuat de prezența în zonă a noului sediu al Consiliului Județean Arad, recum și imobilul de birouri D+P+6E (intersecția str. Corneliu Coposu cu str. Miron Costin). Zona de locuințe colective dezvoltată adiacent str. Corneliu Coposu, se constituie ca un ansamblu realizat unitar din punct de vedere al regimului de construcție și alinierii ( blocuri de locuințe, P+4E ), realizate pe o structură de diafragme de beton armat cu închideri de zidărie. Adiacent lotului studiat, în partea sudică, se regăsește zona de agrement – Bazinul de Înot "ASTRA".

#### • **ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI , ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE**

În ansamblul studiat, ca și dotări administrative, social-culturale, se regăsește sediul Consiliului Județean Arad și Casa de cultură a Sindicatelor, iar ca și dotări servicii, amintim imobilul de birouri D+P+6E, de la intersecția str. Miron Costin cu str. Corneliu Coposu.

- **ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI**

Din punct de vedere al spațiilor verzi amenajate se poate aprecia că în zona luată în studiu acestea există și depășesc stadiul de plantații de aliniament și protecție al clădirilor limitrofe și se constituie într-o zonă plantată cu caracter ornamental.

- **EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE**

În zonă nu există riscuri naturale majore. Calamitățile naturale posibile ar fi cutremure de suprafață. Măsurile de protecție față de această posibilitate constau în realizarea de proiecte care să respecte normele și normativele antiseismice în vigoare.

- **PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI**

Terenul ce face obiectul prezentului plan urbanistic, este proprietatea beneficiarului și este întabulat în Cartea Funciară. sub nr. 59084 cu nr.top 8594 – ARAD, cu acces din str. Corneliu Coposu.

Zona studiată este situată centrul municipiului Arad, cea mai importantă arteră circulabilă în zonă fiind str. Corneliu Coposu. O altă cale de acces este str. Miron Costin, ce face legătura între Cale Aurel Vlaicu și str. Corneliu Coposu.

Din punct de vedere urbanistic amplasamentul luat în studiu nu ridică probleme deosebite legate de organizarea și mobilarea incintei propriu zise, fiind situat în cadrul Zonei Centrale Arad, și delimitat pe laturile de nord și est de traseul canalului Mureșel (propus a se întuba prin proiectul "Ansamblu RED3"), la sud de proprietăți private, iar la est de traseul străzii Miron Costin, Vis a vis de parcul Pădurice

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

- **STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI**

### a. Căi de comunicație

Zona studiată este situată între str. Corneliu Coposu și Miron Costin, artera principală de legătură în zonă cu restul municipiului fiind str. Corneliu Coposu.

### b. Alimentarea cu apă , canalizare

Există rețea de alimentare cu apă - PE-HD80, Dn 125 mm, PN 6, conductă racordată la rețeaua Dn 250 mm., existentă pe strada Corneliu Coposu.

### c. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețea de alimentare cu gaze naturale a zonei.

### d. Alimentare cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

### e. Telefonizare

Există rețea de telefonie în zonă.

### f. Televiziune în cablu

În zonă există rețea de televiziune prin cablu.

## • PRINCIPALELE DISFUNCTIIONALITĂȚI

Se poate aprecia că din punct de vedere edilitar zona abordată în prezentul studiu este echipată corespunzător și răspunde standardelor de echipare edilitară ale unui oraș cu rang de municipiu.

### 2.7. PROBLEME DE MEDIU

#### • RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

În ceea ce privește relația cadru natural – cadru construit se poate aprecia, cu referire la zona studiată, că existența unor zone plantate organizate asigură un raport acceptabil de spațiu verde raportat la populația din zonă.

#### • EVIDENȚIERE RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Intervențiile propuse de prezentul PUZ nu prezintă elemente de risc pentru calitatea mediului sau a locuirii în zonă.

#### • EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

În zonă nu se află construcții cu valoare de patrimoniu, nefiind nici o clădire inclusă pe lista monumentelor.

#### • EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC – DUPĂ CAZ

Zona studiată nu dispune de dotări turistice și nu are, în sine, un potențial turistic sau balnear relevant.

### 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați, cu privire la organizarea viitoare a zonei luate în studiu au fost următoarele:

- dezvoltarea zonei de servicii și instituții publice existente în momentul de față, prin identificarea și punerea în valoare a unor amplasamente posibil a fi realocate și valorificate, având în vedere poziționarea centrală a zonei în țesutul urban al municipiului Arad;
- menținerea spațiilor verzi din zonă;
- asigurarea de locuri de parcare necesare pentru noile construcții preconizate a fi inserate în textura urbană existentă .

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Suportul topografic pentru materializarea propunerilor de intervenție cuprinse în prezentul plan urbanistic a fost pus la dispoziția proiectantului de către beneficiar. Ridicarea topografică a permis delimitarea zonei studiate furnizând proiectantului informațiile necesare referitoare la traseul și prospectele rețelei de stăzi din perimetrul studiat, definește forma și dimensiunile loturilor și modul lor de ocupare cu construcții, furnizează date despre rețelele edilitare existente în zonă cu elemente pentru trasarea și dimensionarea propunerilor de intervenție preconizate a fi efectuate în perimetrul luat în studiu.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

PUG-ul Municipiului Arad aflat în vigoare, stabilește încadrarea arealului luat în studiu în intravilanul localității, încadrându-l în UTR nr. 6 unitate teritorială de referință pentru care stabilește un POT maxim între 20% - 70% și un CUT maxim între 0,60 – 0,90.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

În zonă există spații verzi ce pot fi clasificate în două categorii :

- spații verzi de aliniament
- spații verzi ornamentale - agrement

Spațiile verzi de aliniament sunt alcătuite din suprafețe înierbate și plantații de arbori. În perimetrul zonei studiate, această categorie de spații verzi se dezvoltă paralel cu zona carosabilă existentă. Rolul principal al acestor spații verzi este unul de protecție împotriva prafului și al zgomotului generat de traficul ce se derulează în zonă, al clădirilor existente .

Spațiile verzi ornamentale sunt alcătuite din suprafețe înierbate, plantații de arbori și arbuști ornamentali. Pe lângă rolul de protecție și îmbunătățire al microclimatului din zonă această categorie de spații verzi contribuie și la agrementarea cadrului urban existent. Prin proiect pentru această categorie de spații verzi se preconizează modernizarea aleilor pietonale existente și plantarea de arbori și arbuști în complectare, instalarea de mobilier urban ( bănci, coșuri de gunoi, etc )

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **• ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN**

Din punct de vedere al sistematizării circulației auto în zona studiată, proiectul propune realizarea accesului, pentru noile construcții propuse prin prezentul studiu urbanistic, din str. Miron Costin, prin intermediul sensului giratoriu – propus prin intermediul proiectului “Ansamblu RED3 Arad” (proiect aprobat de CLM Arad prin Hot. nr. 190/2009). Intervențiile preconizate se rezumă la amenajarea accesului pe teren, din strada nou propusă a se realiza peste canalul Mureșel, amenajarea acostamentelor, creerea de platforme de parcare și a rigolelor în lungul străzii.

În interiorul sitului se propune realizarea unui inel de circulație, amenajarea de platforme pentru parcaje, precum și reconfigurarea pistei de cartodrom. Accesul la aceasta se va menține din str. Corneliu Coposu.

Aleile carosabile vor avea o lățime de 6,00 m și vor servi toate obiectivele propuse, cât și parcajele dispuse în lungul lor. S-a prevăzut un număr de 35 de locuri de parcaje perpendiculare și 6 în lung, în limita spațiului disponibil.

Carosabilul va avea o îmbrăcămintă din pavaj autoblocant de 8 cm înălțime.

Aleile pietonale și trotuarele de protecție vor fi prevăzute cu un pavaj autoblocan de 6 cm înălțime.

Atât carosabilul și parcajele cât și aleile pietonale și trotuarele de protecție vor avea o fundație corespunzătoare, ce va ține seama de recomandările avizului geotehnic, efectuat pentru zona respectivă.

Spațiul rămas liber de construcții și amenajări va fi plantat cu pomi și gazon.

Apele meteorice de suprafață vor fi colectate prin rigole, ce vor fi racordate la rețeaua de canalizare proiectată în zonă (vezi lucrări edilitare).

- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE** – nu este cazul
- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE** – nu este cazul
- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE** – nu este cazul
- **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE**

Prin propunerile avansate prin prezentul plan urbanistic se are în vedere modernizarea tuturor trotuarelor existente, adiacente lotului studiat, precum și crearea de noi trotuare unde este cazul, și în incinta terenului studiat.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Intervențiile urbanistice propuse, au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- dezvoltarea zonei de servicii;
- asigurarea unor spații de birouri și de educație, cu un grad de confort și echipare corespunzător exigențelor și standardelor actuale;
- regim de înălțime maxim S+P+2E, cu înălțimea maximă de 12,50m de la cota trotuarului;
- asigurarea alimentării cu apă și a canalizării pentru viitoarea dezvoltare, de la rețeaua orașului Arad;
- asigurarea utilităților pentru zona de servicii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz de la rețeaua orașului;
- asigurarea locurilor de parcare necesare noilor imobile propuse;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism - aferent P.U.Z.-ului - care reglementează posibilitățile de edificare pe parcela studiată.

Incinta luată în studiu are o suprafață de 23.846,00 mp. Zona studiată, are o suprafață de 226.220,00 mp. Vecinătățile parcelei studiate sunt: canalul Mureșel (propus spre întubare) la nord și vest; bazinul de înot "Astra - Arad" și poligonul de tir sportiv "Sorin BABI" la sud, str. Corneli Coposu la vest și str. Miron Costin la est.

• BILANȚ TERITORIAL ÎNLIMITA ZONEI STUDIAȚE				
TEREN AFERENT	EXISTENT (MP)	%	PROPUS (MP)	%
LOCUIȚE	47.982,00	21,21	47.982,00	21,21
DOTĂRI-FUNCT. COMPLEMENTARE	19.302,00	8,53	19.902,00	8,80
UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE	42.571,00	18,82	42.571,00	18,82
SPAȚII VERZI (publice)	30.838,00	13,63	34.092,00	15,06
CĂI DE COMUNICAȚIE				
- CAROSABIL , PARCAJE	29.489,00	13,03	25.263,00	11,17
- PIETONALE	19.992,00	8,84	20.363,00	9,00
SPORT – AGREMENT (poligon tir, bazin înot)	28.754,00	12,42	28.754,00	12,72
APE ( lac Pădurice )	7.293,00	3,22	7.293,00	3,22
<b>TOTAL ZONĂ STUDIAȚĂ</b>	<b>226.220,00</b>	<b>100</b>	<b>226.220,00</b>	<b>100</b>

Rezultă :

POT existent = 26,45 %

CUT existent = 0,66

POT propus = 28,88 %

CUT propus = 0,73

<b>• BILANȚ TERITORIAL ÎN LIMITA INCINTEI STUDIATE</b>				
<b>FUNȚIUNI</b>	<b>EXISTENT (MP)</b>	<b>%</b>	<b>PROPUS (MP)</b>	<b>%</b>
<b>INSTITUȚII PUBLICE - SERVICII</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.123,50</b>	<b>13,09</b>
<b>ANEXE ȘI GARAJE</b>	<b>1.162,00</b>	<b>4,87</b>	<b>274,50</b>	<b>1,15</b>
<b>CAROSABIL + PARCĂRI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.616,00</b>	<b>10,97</b>
<b>PIETONALE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>598,00</b>	<b>2,50</b>
<b>PISTA DE KARTING</b>	<b>7.511,00</b>	<b>31,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SPAȚII VERZI</b>	<b>15.173,00</b>	<b>63,63</b>	<b>17.233,60</b>	<b>72,29</b>
<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>23.846,00</b>	<b>100 %</b>	<b>23.846,00</b>	<b>100 %</b>

Rezultă :

POT existent = 4,87 %

CUT existent = 0,01

POT realizat = 14,25 %

CUT realizat = 0,29

POT maxim propus = 20,00 %    CUT maxim propus = 0,40

Prin Regulamentul Local de Urbanism - aferent PUZ-ului - se reglementează condițiile și posibilitățile de edificare și intervenție în zona studiată.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Din punct de vedere al echipării tehnico edilitare zona studiată este echipată corespunzător exigențelor etapei actuale de dezvoltare ansamblului municipiului Arad. Analiza echipării edilitare existente relevă existența în zonă a tuturor rețelelor edilitare (alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale, electricitate, telefonie și televiziune prin cablu), menite a asigura un confort urban corespunzător ansamblului rezidențial preconizat a fi inserat în textura urbană existentă.

#### **Lucrari necesare pentru asigurarea necesarului de alimentare cu apă potabilă**

Pe strada Miron Costin, în prezent există o conductă de apă potabilă de DN 125mm, conducta fiind alimentată din conducta principală existentă de pe Str. Corneliu Coposu.

Această conductă are debitul și presiunea necesară alimentării conductelor noi prevăzute în zona studiată.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului este necesară realizarea unui branșament de apă de la conducta de apă potabilă DN125 mm., existentă pe strada Miron Costin.

Branșamentul de apă propus va fi de Dn 63 mm. Din PE-HD80 PN6, montat sub carosabil.

Subtraversarea carosabilului se va realiza prin foraj orizontal.

Contorizarea consumului se va realiza prin montarea unui apometru Dn2" cu montaj orizontal instalat într-un cămin apometru ( 1,20x1,80 m ) din beton simplu

Din căminul apometru conducta va merge la un cămin de vane de unde vor pleca trei ramuri:

- o ramură va alimenta Palatul copiilor
- o ramură va alimenta Sediul Inspectoratului Școlar al județului Arad
- o ramură va merge să alimenteze consumatorii din Corp Anexe, respectiv centrala termică.

Conducta va fi montată îngropat sub adâncimea de îngheț și pozată pe un pat de nisip cu grosimea de 10 cm. Pozarea conductei se va realiza în conformitate cu STAS 4163.

Stingerea eventualelor incendii se poate face de la hidranții de incendiu stradali existenți în zonă.

### **Îmbunătățirea și/sau extinderi ale rețelei de canalizare pentru preluarea apelor uzate menajere și pluviale.**

Canalizarea menajeră – strada Miron Costin dispune în prezent de o canalizare menajeră din beton de Dn 400mm. Acest colector menajer se racordează la colectorul menajer principal Dn1200 mm., existent pe strada Corneliu Cposu, cu descărcare în STAȚIA DE POMPARE APE UZATE – SP6, din piața Tudor Arghezi ( piața Spitalului județean ).

În momentul de față, colectorul existent, Dn 400mm., deservește bazinul de înot și clădirea Consiliului Județean Arad.

Colectorul existent are capacitatea și adâncimea suficientă ( circa -2,00 m ) pentru preluarea debitului menajer rezultat din clădirile nou propuse a fi realizate pe amplasament.

Colectarea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul coloanelor de canalizare amplasate în ghele pentru instalații sanitare.

La etajul 2 din corpul Inspectoratului Școlar al județului Arad, unde sunt amplasate două birouri vor fi create coloane speciale de canalizare (pentru bucătărie).

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va realiza gravitațional , la colectorul menajer Dn 400 mm. Existen pe strada Miron Costin.

La racordarea instalațiilor interioare și la orice schimbare de direcție, vor fi prevăzute cămine de vizitare prefabricate, conform STAS 2448 – 82, echipate cu rame și capace din fonta carosabile tip IV.

Canalizare pluvială – Zona studiată dispune de o canalizare pluvială.

Apele pluviale rezultate de pe imobilele nou proiectate, precum și de pe drumurile și platformele din incintă, vor fi colectate și canalizate spre colectorul pluvial existent pe str. Miron Costin.

### **Sisteme de încălzire propuse**

Se prevede pentru întreg ansamblul independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin prevederea unei centrale termice, amplasată în corpul Anexă.

Obiectivul proiectat necesită energie termică sub formă de apă caldă 90°-70°C pentru instalațiile de încălzire, climatizare și preparare apă caldă menajeră.

Capacitatea centralei termice a fost determinată pentru acoperirea necesarului de căldură după cum urmează :



încălzire cu corpuri statice	340.000 kcal/h
climatizare	500.000 kcal/h
preparare apă caldă menajeră	<u>75.000 kcal/h</u>
<b>TOTAL =</b>	<b>915.000 kcal/h (1060kW)</b>

Centrala termică va fi echipată cu

- 2 cazane performante de 465000 kcal/h (540kw) prevăzute cu tablou de comandă, inclusiv arzătoare automatizate pentru combustibil gazos cu puterea între 285 -f- 515 kw;
- vas de expansiune închis, cu membrană;
- 2 preparatoare de apa calda menajera de 750l;
- 2 pompe de injecție cazan;
- pompe simple montate pe țeava pe circuitele de incalzire;
- pompe simple montate pe țeava pe circuitele de climatizare;
- pompe simple montate pe țeava pe circuitul de preparare apa calda menajera;
- stație de dedurizarea apei de alimentare .

Pentru o funcționare economică la parametrii solicitați centrala va fi echipată cu instalații de automatizare moderne.

Încălzirea spațiilor interioare se va realiza cu corpuri statice performante (radiatoare din fonta), utilizând agent termic apă caldă 90°/70°C, distribuția este inferioară, în sistem bitubular, montată la plafonul subsolului tehnic.

Aerisirea instalației de încălzire centrală se va face prin dezaeratoare automate de aerisire de coloană montate în punctele cele mai înalte ale instalației.

### **Soluții de extindere a capacității de alimentare cu gaze naturale**

Se prevăd următorii consumatori pentru gazele naturale :

- arzătoarele cazanelor de la centrala termică ;

Sistemul de distribuție al gazelor naturale al ansamblului de locuințe cuprinde:

- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune medie;
- stație de reglare măsurare;
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale de presiune redusă;
- conductele de branșament;
- post de reglare a presiunii și măsurarea debitelor de gaze;
- instalații interioare de utilizare a gazelor naturale.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la stația de reglare măsurare existentă în zonă. De la aceste stații se alimentează consumatorii prin intermediul unei rețele de gaze naturale de presiune redusă.

Se prevăd branșamente separate și post de reglare/măsurare pentru fiecare imobil în parte.

### **Alimentarea cu energie electrică**

La un consum preconizat conf. normativelor în vigoare pentru acest tip de funcțiune, energia electrică se asigură din punctul de racord indicat de furnizor. Se vor asigura racorduri prin LES la obiective, după caz, printr-un PT aerian (sau înglobat) dimensionat corespunzător.

Se va asigura iluminatul în incintă (separat la cartodrom) 200kW la parcaje, 980kW la servicii (instituiii). În funcție de conținutul avizelor și de opțiunea beneficiarului se va amplasa și un generator de rezervă corespunzător dimensionat.

Alimentarea cu energie electrică se va asigura de la sursă S.C. ENEL S.A.

Tablourile generale de distribuție al imobilelor TG vor fi amplasate la parterul clădirilor si vor fi in exploatarea Beneficiarului. Aceste tablouri vor conține coloanele de plecare la toate tablourile de distribuție electrică din imobil.

Bilanțul energetic rezultat este:  $P_i/P_a=157,0/115,0kW$

Pentru consumatorii ce necesita funcționare continua s-a prevăzut bara de siguranța, racordata la TG înaintea intrerupatorului general al acestuia.

Consumatorii alimentați pe bara de siguranța sunt:

- iluminatul de siguranța pentru marcarea cailor de evacuare (holuri, coridoare , casa scarii.etc... );
- prizele de curenți tari necesare alimentarii cu energie electrica a centralelor de curenți slabi (centrala telefonica,servarele,);
- tablouri electrice ascensoare;

Imobilele vor fi echipate cu câte un tablou de distribuție pe nivel .

Coloanele electrice se vor executa cu conductori izolați din cupru introduși în tuburi și țevi de protecție din PVC, montate aparent pe stelaj metalic în subsol, până la verticalele corespunzătoare amplasamentului tablourilor.

Coloanele tablourilor electrice se vor marca cu etichete la ambele capete, iar conduc-torii (de fază, nul de lucru și nul de protecție) vor avea izolația colorată diferit, conform normativului I 7-2002.

Lucrări necesare:

- Studiu de soluție pentru alimentarea cu energie electrică.
- Lucrările se vor realiza de o firmă atestată pentru acest gen de lucrări.

### **Telecomunicații și televiziune prin cablu**

Pentru echiparea zonei cu dotările pentru telecomunicații (servicii telefonice, transmisii de date, conectare la INTERNET, CATV, supraveghere incintă, etc.) se propun următoarele lucrări:

- canalizări stradale, sub trotuare, din conducte de polietilenă,
- realizare unei rețele de fibră optică.

Operatorii de specialitate vor dezvolta rețele de telecomunicații, internet și cablare în toată zona. La proiectare și execuție, se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare ( PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999 ).

### **Gospodărie comunală**

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face pe parcelă, controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract de prestări servicii.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane, obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

- **DIMINUAREA SURSELOR DE POLUARE (EMISII, DEVERSĂRI)**

Propunerile prezentei documentații de urbanism nu afectează mediul.

- **PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE**

Nu este cazul.

- **EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE**

Nu este cazul

- **DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR**

În incintă - ca și în tot orașul - deșeurile menajere sunt colectate conform regulamentului de salubritate -HCLM 76/2001 - în containere (puștele sau recipienti) și transportate cu utilaje specializate la rampa municipală de gunoi (rampă ecologică realizată conform normelor UE) amplasată lângă CET, exploatată de firma austriacă A.S.A.

- **RECUPEREREA TERENURILOR DEGRADATE**

Nu este cazul

- **ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI**

Prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi minim 2mp/locuitor și punerea în valoare a cadrului natural existent. Intervențiile preconizate în acest sens se rezumă la restructurarea și ameliorarea calității spațiilor verzi existente prin toaletări și plantări în complectare.

Realizarea ansamblului nou propus – “Palatul copiilor, Inspectoratul Școlar Arad și Anexe gospodărești”, presupune defrișarea a 22 de arbori din totalul de 65 existenți – relevați pe Ridicarea topografică întocmită de S.C. DENDAL TOPO S.R.L. Arad.

La finalizarea lucrărilor de construcție, în urma unui proiect peisagistic, se va reabilita spațiul verde aferent incintei, cu complectarea unui număr de cel puțin 120 de arbori noi plantați.

- **PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE DE PROTECȚIE**

Nu este cazul

- **REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITAREA URBANĂ**

Arealul urban luat în studiu include spațiile verzi ornamentale alcătuite din suprafețe înierbate, plantații de arbori și arbuști ornamentali. Dat fiind gradul de ocupare cu construcții și lipsa unor amplasamente libere care să permită extinderea zonelor verzi existente, prin proiect, pentru spațiile verzi ornamentale existente, se preconizează modernizarea aleilor pietonale și plantarea de arbori și arbuști în complectare și instalarea unor elemente de mobilier urban .

- **VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR**

Nu este cazul

- **ELIMINAREA DISFUNȚIONĂLITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE**

Ansamblul urban luat în studiu, beneficiază de toate dotările edilitare necesare asigurării unui confort de tip urban al locuirii și utilizării zonei.

Prin racordarea la rețeaua orașului la canalizare și alimentare cu apă, soluția ce se propune este conformă cu normele europene actuale.

### **TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARARII 1076 din 08/07/2004)**

#### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

**1.a.** Soluțiile de urbanism propuse creează suportul pentru activități viitoare. Elaborarea PUZ este determinată de intenția de a funcționaliza un perimetru intravilan în acord cu cerințele și tendința de dezvoltare zonală. Amplasamentul este situat zona centrală a municipiului Arad, în care se regăsesc imobile de locuințe colective (blocuri P+4E) și dotări sportive.

Modelarea propusă creează premise pentru protecția mediului, înțeles ca fiind de tip urban, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental (zgomot, noxe din traficul rutier).

**1.b.** Se încadrează în documentațiile de urbanism cu caracter director aprobată la Arad.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat câteva obiective principale: încadrarea în caracterul zonei precum și asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

**1.c.** Actualmente terenul are categoria de folosință teren intravilan.

Raportul mediu natural - mediu antropoc, trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și constituie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin regulamentul de urbanism se prevede asigurarea de spații verzi și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților de trai, cu conservarea factorilor de mediu.

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism nu afectează mediul.

Apa:

Prin soluțiile adoptate (de alimentare cu apă, de canalizare menajeră și pluvială) - se elimină posibilitatea de infiltrații în sol.

#### Aerul:

Nu există surse de poluare ale atmosferei - exceptând cele legate de circulația auto vehiculelor, funcțiunea fiind de locuire. Surse staționare nederijate nu există; surse staționare dirijate: emisiile de poluanți antrenați de la gazele de ardere de la centrala termică generează monoxid de carbon și oxizi de azot; surse mobile: autoturisme și autoutilitare care generează poluanți precum monoxidul de carbon, oxizi de azot, dioxid de sulf, hidrocarburi nearse - intermitente.

#### Solul:

Surse de poluare specifice perioadei de execuție nu există, decât accidental de la pierderea de carburanți la utilajele folosite - sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului. Pentru perioada de exploatare, surse posibile de poluare sunt: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere. Se va realiza o platformă adecvată pentru colectarea deșeurilor, se va întreține solul în spațiile verzi.

#### Zgomot și vibrații:

Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că nu se vor desfășura activități generatoare de zgomot.

#### Radiații:

Lucrările propuse nu produc și nu folosesc radiații.

**1.e. se vor respecta directivele europene legate de protecția mediului.**

#### Managementul deșeurilor menajere:

Acestea vor fi colectate în recipiente cu destinație specială și vor fi preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate care nu permit împrăștierea acestora.

#### Gospodărirea substanțelor periculoase și toxice:

Fiind o clădire de locuințe, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu se necesită măsuri speciale.

#### Protecția calității apelor:

Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția ce se propune pentru etapa imediat următoare, este conformă cu normele europene actuale.

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

**2.a.** Propunerile promovate prin documentația de față produc niște efecte ireversibile. Se creează locuri de muncă prin serviciile create. Imobilele de locuințe propuse nu au impact asupra mediului.

**2.b.** Nu e cazul.

2.b. Nu e cazul.

2.c. Nu se produc efecte transfrontaliere.

2.d. Nu e cazul. Se prevăd toate măsurile pentru asigurarea protecției mediului și a sănătății oamenilor. Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

2.e. Nu e cazul.

2.f. Nu e cazul.

2.f.i. - nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

2.f.ii - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.

2.f.iii - nu e cazul. Sunt propuși următorii indici:

P.O.T. realizat = 14,25 %

P.O.T. propus = 20,00 %

C.U.T. realizat = 0,29

C.U.T. propus = 0,40

Spațiu verde – 72,29% din suprafața terenului.

2.g. Nu e cazul.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

#### • LISTAREA OBIECTIVELOR

- Modernizare circulației pietonale
- Restructurare spații verzi existente și dotare cu mobilier urban a acestora
- Remodelare și modernizare zonei carosabile și a acostamentelor la străzile de acces la sit

#### • IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE

Suprafețele de teren ce compun zona pentru care se stabilesc propuneri de restructurare și modernizare și se stabilesc prioritățile de abordare aparțin predominant domeniului privat și public aflat în proprietatea statului și în administrarea Primăriei Municipiului Arad.

#### • DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR

Intervențiile propuse nu impun modificări ale regimului de proprietate asupra terenurilor ce compun arealul studiat și ca urmare apreciem că **nu se impun** reglementări legate de circulația terenurilor.

### 3.9 PROPUNERI ORIENTATIVE ÎN CADRUL ÎNTREGULUI ANSAMBLU

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor rezidențiale în intravilanul localității Arad, existând infrastructura necesară, în actualul PUZ se propun două imobile de servicii (Inspectoratul Școlar al jud. Arad și Palatul Copiilor Arad), cu parcaje la nivelul terenului (în incintă), cu un regim maxim de înălțime S+P+2E.

Accesul principal pe sit, se propune a se realiza din str. Miron Costin, prin intermediul sensului giratoriu și a zonei întubate a canalului Mureșel (prouse printr-un PUZ anterior, aprobat de Primăria Arad). Toate aceste propuneri sunt orientative, urmând ca viitoarele propuneri să țină cont de situația juridică a terenurilor.

#### 4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele categorii de intervenție vor fi cele de dezvoltare a zonei de servicii pentru populație, și punere în valoare a zonei luate în studiu, prin lucrări de modernizare a rețelei carosabile ce deservește zona, lucrări de extindere și modernizare a traseelor pietonale existente, modernizarea și restructurarea spațiilor verzi existente.

Ținându-se cont de tendințele de dezvoltare a zonelor pentru instituții publice și servicii în intravilanul Municipiului Arad, existând infrastructura necesară, realizarea noilor imobile – Inspectoratul Școlar al jud. Arad și Palatul Copiilor Arad, va continua diversificarea volumetriei deja existente în zonă și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural urbanistic. Se va extinde caracterul serviciilor și al instituțiilor publice al zonei, în detrimentul celui industrial, existent.

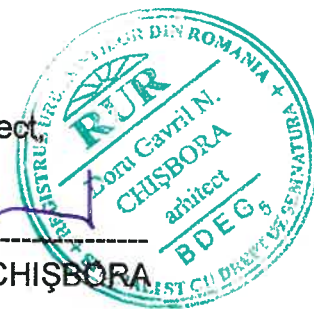
Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va conduce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Lucrările de intervenție de tipul celor menționate mai sus vor avea efecte benefice privind calitatea vieții în zonă.

Întocmit,



Arh. Florin VÎRVESCU

Șef de proiect



Arh. Doru CHIȘBORA

## **SC LINIA SRL**

Romania, 310.091 – ARAD – strada. Blanduziei, nr.8  
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200LEI  
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX  
Tel/Fax: 0257-283.700, E-mail: chisbora@clicknet.ro

---

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## **AFERENT P.U.Z.- ULUI PALATUL COPIILOR ȘI INSPECTORATUL ȘCOLAR AL JUDEȚULUI ARAD Str. Corneliu Coposu, F.N., ARAD**

### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

#### **1. ROLUL RLU**

1.1. 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.

1.2. Prezentul Regulament Local de Urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului Urbanistic Zonal – PALATUL COPIILOR ȘI INSPECTORATUL ȘCOLAR AL JUDEȚULUI ARAD, str. Corneliu Coposu, F.N., ARAD

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și a fost aprobat pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50, republicată, de către Consiliul Local al municipiului Arad cu nr. .... din .....

1.4. 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, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială

1.5. 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, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform legii.

1.6. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

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



## 2. BAZA LEGALĂ

### 2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea I – Căi de comunicație
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea II – Apa
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III-a Zone protejate;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV-a – Rețeaua de localități, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural;
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – PUZ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată),
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată 1998);
- Legea administrației publice locale (nr. 69/1991, republicată 1997);
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (nr. 54/1998);
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate (nr. 33/1994)
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995)
- Legea privind protecția mediului (nr. 137/1995, republicată), republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997);
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998);
- Legea privind regimul concesiunii (nr. 219/1998);
- Legea privind zonele protejate (nr. 5/2000);
- Legea nr. 96/1995 pentru aprobarea OG nr. 12/1993/1995 privind achizițiile publice;
- HGR nr. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- HGR nr. 63/1994, HGR nr. 163/1997, HGR nr. 568/1998 – Regulamentul privind organizarea licitațiilor pentru achiziții publice de bunuri și servicii;
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.

2.2. Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad cu prevederile specifice zonei studiate.

2.3. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform legii.

### **3. DOMENIUL DE APLICARE**

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelelor reglementate:

Vecinătățile adiacente amplasamentului propriu-zis sunt :

- la nord : canalul Mureșel
- la sud : bazinul de înot "ASTRA - Arad" și poligonul de tir sportiv " Sorin BABI "
- la vest : canalul Mureșel
- la est : strada Miron Costin

3.2. Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări a Planului Urbanistic Zonal cu linie roșie. Suprafața acestei zone este de **226.220,00 mp.**

3.3. Zonificarea funcțională a zonei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări; pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

### **4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

4.1. Terenuri agricole din intravilan  
Nu este cazul

4.2. Suprafețe împădurite  
Nu este cazul

4.3. Zone cu resurse ale subsolului

Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatarei și prelucrării resurselor în zonele delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului, se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

În cazul identificării de zone cu resurse în intravilanul localității, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. Zone ale cursurilor de apă  
Nu este cazul.

4.5. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasare, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

La autorizare a executării construcțiilor, se vor stabili condițiile necesare a fi întrunite pentru conservarea și ameliorarea calității mediului natural existent.

4.6. Zone construite protejate

- În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu.  
Utilizări permise – în zona de protecție a monumentului istoric

– Nu este cazul

Utilizări permise cu condiții - în zona de protecție a monumentului istoric

- Nu este cazul

Interdicții temporare - în zona de protecție a monumentului istoric

- Nu au fost prevăzute

Interdicții permanente - în zona de protecție a monumentului istoric

- Nu au fost prevăzute.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație se realizează în condițiile respectării prevederilor din Regulamentul General de Urbanism.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție se va face ținând cont și de condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

Zonele de servitute și de protecție a căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile HG 36/1996 privind administrarea drumurilor publice, Ordonanța 43/1997 republicată avizând regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute la art. 18 din RGU.

Avizul pentru autorizarea construcțiilor în cazul drumurilor se emite în temeiul Ordinului nr. 158/1996 al Ministerului Transporturilor. Pentru lucrări în zona drumurilor publice și în vecinătatea zonei de protecție a acestora, solicitantul autorizației de construire trebuie să obțină avizul organelor publice specializate.

Amplasarea construcțiilor noi cu funcțiuni de locuire se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de drumul public, funcție de intensitatea traficului și categoria străzii (conform STAS 10009-88 referitor la limite admisibile ale nivelului de zgomot).

Amplasarea față de căile navigabile - nu există căi navigabile în zona studiată.

5.2. Autorizarea lucrărilor de utilitate publică și a construcțiilor de orice fel pe terenurile pe care s-a instituit servitute publică, se face în condițiile respectării prevederilor art. 16 din RGU (dezvoltarea și extinderea rețelei stradale, dezvoltarea și extinderea alimentării cu apă și canalizare, instituții publice și sociale necesare, zonele de protecție sanitară).

Lucrările de utilitate publică s-au prevăzut în planșa OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ din P.U.Z. Sunt indicate zonele în care urmează să se amplaseze obiectivele propuse.

5.3. Asigurarea echipării edilitare se va face conform planșei de reglementări edilitare.

În vederea asigurării echipării tehnico-edilitare, autorizarea executării construcțiilor se face în conformitate cu prevederile art. 13 din RGU.

Proprietatea asupra rețelelor tehnico-edilitare respectă prevederile art. 29 din RGU.

## **6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

6.1. Igiena și confortul urban se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării articolului 17 din RGU - anexa 3. Se vor respecta normele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

#### 6.2. Amplasarea față de drumuri publice

Condițiile de amplasare a construcțiilor față de drumurile publice se stabilesc respectând condițiile din RGU corelat cu prevederile HG 36/1996 privind administrarea drumurilor publice și OG 43/1997, republicată, privind regimul juridic al drumurilor.

#### 6.3 Amplasarea față de căile navigabile existente:

Nu este cazul

#### 6.4 Amplasarea față de aliniament

Se face respectând prevederile RGU.

#### 6.5 Amplasarea în interiorul parcelei

Se face respectând prevederile art. 24 din RGU.

### **7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII**

7.1. Asigurarea acceselor carosabile se face respectând prevederile art. 25 din RGU.

7.2. Accesele pietonale trebuie prevăzute pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel. Zonarea funcțională a teritoriului trebuie să asigure corelarea diferitelor categorii de acces carosabile, pietonale și parcaje, corespunzător funcțiilor și caracterului urbanistic al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor de asigurare a acceselor pietonale conform Art 26 din RGU.

7.3. Pentru executarea de lucrări în partea carosabilă se vor obține în prealabil avizele necesare.

7.4. Toate drumurile sunt publice, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici.

7.5. Când există condiții, prin proiect se vor prevedea piste pentru biciclete. Se permite accesul bicicletelor și pe pietonale sau pe aleile parcurilor.

7.6. La proiectarea de drumuri se va acorda o atenție deosebită probelemlor de protecție a mediului privind poluarea fonică și chimică; se va asigura necesarul de spații verzi.

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

7.8. În zona intersecțiilor stradale, trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor handicapate.

## **8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

8.1. Prevederile Regulamentului General de Urbanism, elaborat în conformitate cu normele în vigoare au ca scop, prin obligația asigurării echipării tehnico-edilitare a noilor construcții creșterea confortului urban în localitate.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 R.G.U., consultat cu celelalte art. R.G.U., conform căruia se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

8.2. Extinderea de rețele sau mărire de capacitate a rețelelor publice, se face conform prevederilor art. 28 R.G.U. corelate cu celelalte articole R.G.U.

8.3. Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz. Art. 29 R.G.U impune condițiile proprietății publice asupra rețelelor edilitare ce se vor corela cu prevederile următoarelor articole ale R.G.U.: art. 4, art. 13; art. 16; art. 18-21; art. 23; art. 25; art. 26; art. 27; art. 28; art. 30.

8.4. Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.

8.5. Orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale pe acesta.

8.6. Instalațiile de alimentare cu energie electrică și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare. Acestea vor trebui să permită de regulă racodul subteran.

8.7. Instalația de telefonie va respecta prevederile de articolul precedent.

## **9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR DE CONSTRUCȚII**

9.1. În funcție de terenul disponibil și de configurația tesutului urban specific localității sau zonei în care va avea loc operațiunea de parcelare vor fi stabilite dimensiunea, forma și suprafața loturilor ce vor rezulta în urma parcelării.

9.2. Proprietarii terenurilor pe a căror suprafață se pot clădi două sau mai multe construcții de orice natură, au dreptul să le parceleze. Dreptul de parcelare este supus, în afară de prevederile înscrise în legislația în vigoare, dispozițiilor Planului Urbanistic General și ale prezentului Regulament.

9.3. Primăria poate să autorizeze parcelările de către deținătorii de terenuri la solicitarea acestora, în baza documentațiilor de urbanism elaborate și aprobate, stabilind termenul de valabilitate al avizului.

9.4. Parcelarea terenurilor se va admite în următoarele condiții:

- calitatea terenurilor permite realizarea obiectivelor propuse
- fiecare parcelă să aibă legătură cu străzi sau piețe publice
- să respecte prevederile PUZ

9.5. Documentațiile de urbanism (PUD sau PUZ) privind parcelarea terenurilor pot fi aprobate de Primărie numai dacă sunt respectate toate condițiile menționate.

9.6. Pentru a putea fi construit orice teren va fi în prealabil echipat. Proprietarul va fi obligat să execute toate lucrările edilitare necesare, pentru amenajarea străzilor înființate (apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc), lucrări ce se vor racorda la rețelele publice existente. Costul lucrărilor edilitare precum și racordurile necesare la rețelele publice, cade exclusiv în sarcina proprietarului, care parcelează indiferent de distanța de racordare.

9.7. Suprafețele neconstruibile dintr-un teren sunt cele destinate pentru scopuri de utilitate publică.

9.8. Dimensiunile minime ale parcelelor înființate pentru construcția de clădiri vor fi cele stabilite prin prezentul Regulament, la prescripțiile specifice zonelor funcționale și nu vor fi mai mici decât cele prevăzute în R.G.U..

9.9. O parcelă construită poate fi subdivizată în două sau mai multe parcele dacă parcelele nou înființate respectă condițiile de mai sus, iar parcela construită rămasă după divizare se încadrează în prescripțiile specifice privind respectarea POT, CUT, și limite separate.

9.10. În cazul în care a fost autorizată parcelarea prin aprobarea documentației de urbanism (PUD sau PUZ), proprietarul este obligat să respecte și să asigure executarea lucrărilor prevăzute.

Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației tehnico economice impuse de legislația în vigoare.

Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare edilitară a terenului.

9.11. Stabilirea înălțimii construcțiilor se face pe baza analizei situațiilor distincte în corelare cu ceilalți parametri care definesc condițiile de constructibilitate a terenurilor pe care se vor amplasa și anume:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural urbanistică a zonei;
- asigurarea compatibilității funcționale a construcțiilor dominante a zonei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor art. 31 R.G.U.

9.12. Aspectul general este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în condițiile respectării art. 32 R.G.U. aspectul exterior al construcțiilor precum și prescripțiilor specifice zonelor funcționale cuprinse în prezentul regulament.

## **10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

10.1. Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării construcțiilor se emite în conformitate cu prevederile art 33 R.G.U.

10.2. Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Se va ține seama de mărimea, funcțiunea dominantă a localității, cadrul geografic în care este amplasată. Autorizația de construire se va emite în conformitate cu prevederile an. 34 R.G.U. și anexa nr.6 R.G.U. se va asigura un minim de 2mp spațiu verde / locuitor în cadrul parcelei.

10.3. La toate tipurile de construcții sau transformări de funcțiuni va trebui să se realizeze suprafețele necesare de staționări (parcaje), caracteristice fiecărei funcțiuni. La determinarea numărului locurilor de parcare se vor respecta normele locale.

10.4. Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurată în afara spațiilor publice.

10.5. Parcajele se vor executa obligatoriu din dale pe pat de balast. Se recomandă dalele înierbate.

10.6 Este interzisă staționarea și parcare pe trotuare, piste de biciclete sau spații verzi de aliniament.

10.7 Amplasarea parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

10.8. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.9. Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul de pe arterele cu care se intersectează. În zonele aglomerate parking-urile și garajele colective vor avea obligatoriu 2 accese, unde este posibil, din străzi diferite. Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări în nivelul trotuarului sau a pieței publice, creând denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

10.10. De regulă lucrările rutiere vor fi însoțite și de lucrări de plantare. Plantațiile rutiere fac parte integrantă din ansamblul lucrărilor de drumuri, permițând integrarea drumului în peisajul pe care îl străbate și punerea în evidență a unor obiective deosebite, asigurând reducerea poluării sonore și de noxe.

10.11. Plantațiile rutiere se execută pe bază de documentație tehnică de specialitate.

10.12. Plantațiile la locurile de parcare se execută la o distanță de minim 1,50 m de la marginea exterioară a bordurii care încadrează locul de parcare, având în compoziție specii de arbori și arbuști, plante anuale și perene, precum și gazon.

10.13. La intrarea și ieșirea din locurile de parcare se plantează de regulă, arbori cu coroana de formă sferică, la distanță de minim 2,25 m de la marginea platformei drumului, cu condiția să nu împiedice vizibilitatea.

10.14 Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a nu diminua suprafața de spațiu verde existent

10.15. Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice este de maximum 2,10 m de la nivelul (terenului) trotuarului, iar stâlpii împrejuririi nu vor depăși 2,40m. Înălțimea maximă a soclului unei împrejuriri va fi de 45 — 60cm de la nivelul trotuarului (terenului), iar partea superioară a împrejuririi va fi obligatoriu transparentă.

10.16. Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zona funcțională este pusă în evidență în planșa de Reglementări.

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCȚIONALE**

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile regulamentului cuprind reglementări specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

Cap. 1 – Generalități

Cap. 2 – Utilizare funcțională

Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

În Cap.1 – Generalități se detaliază:

Art. 1 - Tipuri de subzone funcționale

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei

În Cap. 2 – Utilizare funcțională a terenurilor din cadrul zonei și subzonei, se pun în evidență:

Art. 4 - Utilizări permise

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

Art. 6 - Interdicții temporare

Art. 7 - Interdicții definitive (permanente)

În Cap. 3 – Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii, în completarea art. 17-24 din RGU

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente

Art. 11 Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

Art. 12- Amplasarea față de aeroporturi

Art. 13- Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Art. 14 Amplasarea față de aliniament.

Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii în completarea art. 25 și 26 din RGU

Art. 16- Accese carosabile

Art. 17 Accese pietonale

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară în completarea art. 27, 28 și 29 din RGU

Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente

Art. 19- Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor. în completarea art. 30, 31, 32 și 15 din RGU

Art. 21- Parcelare

Art. 22- Înălțimea construcțiilor

Art. 23- Aspectul exterior al construcțiilor

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi în completarea art. 33, 34 și 35 din RGU

Art. 25 - Parcaje

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Art. 27- Împrejurimi

#### **IV. 1. ZONĂ DE LOCUINȚE + DOTĂRI COMPLEMENTARE**



## Cap. 1 - GENERALITĂȚI

### **Art. 1. Tipuri de subzone functionale**

În zona studiată se întâlnesc:

- locuințe colective: clădiri P+4E
- dotări complementare - spații de birouri și prestări servicii etc
- complexe sportive

### **Art. 2. Funcțiunea dominantă a zonei**

Este cea rezidențială, zona fiind compusă în principal din locuințe cu caracter urban și regim de înălțime P+4E.

### **Art. 3. Funcțiunile complementare admise în zonă:**

- spații verzi amenajate
- complexe sportive
- spații de birouri și prestări servicii
- accese carosabile, pietonale, piste cicliști, parcaje, garaje, rețele tehnico - edilitare și construcții aferente.

## Cap. 2 – UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

### **Art. 4. Utilizări permise**

- locuințe colective
- conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul clădirii de locuit pentru comerț, servicii, sau activități ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.)
- funcțiuni complementare zonei de locuit: comerț, alimentație publică, servicii, administrație, cultură, culte, învățământ, sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- instituții publice, servicii, comerț, alimentație publică, cultură, sedii firme, sedii O.N.G.-uri, fundații, etc.
- pentru spațiile verzi de aliniament stradal: plantații, obiecte de mobilier urban (stâlpi de iluminat, semnalizatoare auto, suporturi biciclete, bănci, suporturi reclame)

### **Art. 5. Utilizări permise cu condiții**

- construcțiile pentru echiparea edilitară se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației din zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurator.

### **Art. 6. Interdicții temporare de construire**

- necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

### **Art. 7. Interdicții permanente de construire**

Sunt interzise următoarele activități:

- activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomote, fum, miros
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite

- stații de întreținere auto
- anexe gospodărești de creștere a suinelor, bovinelor, cabalinelor
- panouri mari publicitare în spațiile verzi
- depozite de deșeuri

## CAPITOLUL 3 - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

### 3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### **Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

Conform art. 17 și Anexei nr. 3 din RGU.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației: Ordinul nr. 536/1997.

Amplasarea construcțiilor de locuințe se va realiza astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 și 1/2 h. Se recomandă amplasarea casei în partea de nord a parcelei (acolo unde se poate), pentru o însorire de durată.

În cazul locuințelor colective, se va evita amplasarea pe direcția est-vest sau în caz contrar se vor rezolva apartamente cu dublă orientare.

#### **Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

Conform art. 18 din RGU și Cap. II.6 din RLU. Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuit este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

#### **Art.10 - Amplasarea față de căi navigabile existente**

- Nu este cazul.

#### **Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.**

- Nu este cazul

#### **Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi**

- Nu este cazul.

#### **Art. 13 - Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

- Nu este cazul.

#### **Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.**

- Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor (limita dintre domeniul public și cel privat) se va face respectând aliniamentul propus în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE.

#### **Art. 15 - Amplasarea în interiorul parcelei**

Se va respecta RLU aferent PUG municipiului Arad.

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul).

- amplasarea construcțiilor se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sănătății, Art. 2,3,4,5, 16 și 17.

### 3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

## **Art. 16 - Accese carosabile**

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

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor.
- pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

## **Art. 17 - Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

#### **Art. 18 - Racordarea la rețele tehnico - edilitare existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare, alimentare cu apă și de energie electrică sau în cazul în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

#### **Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico - edilitare**

Extinderea de rețele 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 consiliile locale.

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.

Toate rețelele stradale: de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații se vor realiza subteran.

#### **Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

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

### **3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.**

#### **Art. 21 - Parcelare**

Nu este cazul.

#### **Art. 22 - Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.
- în sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- se pot realiza subsol sau demisol, în condițiile în care studiul geotehnic o permite.
- înălțimea maximă nu va depăși 15,00 m de la cota trotuarului.

## **Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor**

### **a) Dispoziții generale**

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.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade.

### **b) Fațade**

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporție de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare.

### **c) Acoperișuri**

Construcțiile propuse a fi realizate în zonă vor avea învelitoare tip terasă.

## **Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară care este de 38%, pentru zona studiată.

### **4.1. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

#### **Art. 25 - Parcaje**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora fără a fi afectat domeniul public.

Prin excepție de la prevederile aliniatului anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor locale.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.

Parcajele aferente noilor funcțiuni inserate în zonă vor fi dimensionate conform RGU și vor fi prevăzute obligatoriu cu două accese distincte. Cele situate la intersecția unor căi rutiere, vor avea accesesele din străzi diferite.

#### **Art. 26 - Spații verzi și plantate**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau a amplificării suprafeței de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Este obligatorie plantarea cel puțin a unui arbore de talie înaltă pentru fiecare 200mp de lot.

#### **Art. 27 - Împrejmuiri**

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, din grilaje metalice, lemn cu stâlpi metalici sau plase de sârmă. Înălțimea acestor împrejmuiri va fi de maxim 1,80m, cu soclu plin de 0,30 – 0,60 cm și vor putea fi dublate de gard viu.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmuiri pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

#### **CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE:**

Certificatele de urbanism ce se vor elibera vor cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Pentru începerea oricăror lucrări este necesară obținerea autorizației de construcție în baza documentației tehnico economice impuse de legislația în vigoare.

Construcția clădirilor poate începe numai după executarea lucrărilor aprobate de echipare edilitară a terenului.


Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma avizării PUZ-ului și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

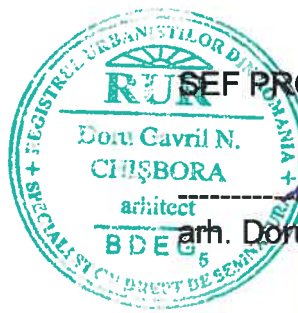
ÎNTOCMIT :

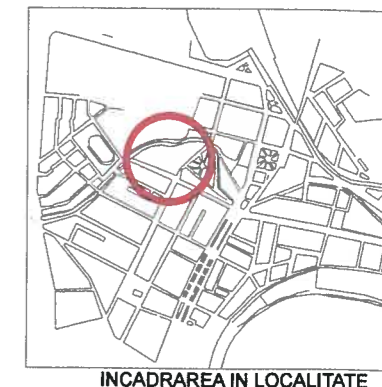
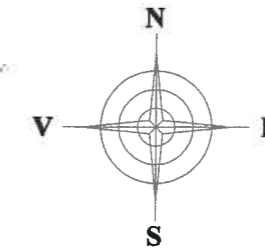
  
arh. Florin VÎRVESCU



SEF PROIECT :

  
arh. Doru CHIȘBORA





**BILANT TERITORIAL IN LIMITA ZONEI STUDIATE**

TEREN AFERENT	EXISTENT	%	PROPUS	%
LOCUINTE	47.982,00	21,21%	47.982,00	21,21%
DOTARI-FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	19.302,00	8,53%	19.902,00	8,88%
UNITATI INDUSTRIALE , DEPOZITARE	42.571,00	18,82%	42.571,00	18,82%
SPATII VERZI	30.838,00	13,63%	34.092,00	15,12%
CAI DE COMUNICATIE				
CAROSABIL , PARCAJE	29.489,00	13,03%	25.263,00	11,15%
PIETONALE	19.992,00	8,84%	20.363,00	9,11%
SPORT si AGREMENT (bazin de inot, tir de tragere)	28.754,00	12,42%	28.754,00	12,42%
APE(Lacul Padurice)	7.293,00	3,22%	7.293,00	3,22%
<b>TOTAL ZONA STUDIATA</b>	<b>226.220,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>226.220,00</b>	<b>100,00%</b>

P.O.T. existent = 26,45%  
P.O.T. propus = 28,88%  
C.U.T. existent = 0,66  
C.U.T. propus = 0,73

**BILANT TERITORIAL IN LIMITA INCINTEI STUDIATE**

FUNCTIUNI	EXISTENT	%	PROPUS	%
INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII	0	0%	3.123,50	13,11%
ANEXE SI GARAJE	1.162,00	4,87%	274,50	1,13%
S CAROSABIL	0	0%	2.616,40	10,64%
PIETONALE	0	0%	598,00	2,42%
PISTA KARTING	7.511,00	31,50%	0,00	0,00%
SPATII VERZI	15.173,00	63,63%	17.233,60	72,22%
<b>TOTAL INCINTA STUDIATA</b>	<b>23.846,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.846,00</b>	<b>100,00%</b>

P.O.T. existent = 4,87%  
P.O.T. propus = 14,25%  
C.U.T. existent = 0,01  
C.U.T. propus = 0,29  
REGIM INALTIME MAXIM PROPUS P+2E: 12,50m

ZONA VERDE AFECTATA DE AMPRENTA CONSTRUCTIILOR NOI PROPUSE;  $S=2.203,45mp$   
ZONA VERDE AFECTATA DE AMPRENTA DRUMURILOR SI PLATFORMELOR NOI PROPUSE;  $S=4.458,38mp$   
**TOTAL ZONA VERDE AFECTATA DE CONSTRUCTII SI DRUMURI NOI PROPUSE;  $S=4.458,38mp$**

**LEGENDA:**

- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA INCINTA NOU CREATA
- ▲ ACCESE INCINTE

**LEGENDA ZONIFICARE:**

- ZONA LOCUIRE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA INSTITUTII PUBLICE SI SERVICII
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE , DEPOZITARE
- SPATII VERZI AMENAJATE
- SPATII VERZI NEAMENAJATE
- CAROSABIL
- TROTUARE , ALEI , PLATFORME
- APE
- CLADIRI NOI PROPUSE PE TERENUL STUDIAT



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNRATURA	REFERAT / EXPERTIZA NR./ DATA
<b>S.C. LINIA S.R.L.</b> O.R.C. Nr. J / 02 / 1551 / 1993 310091 ARAD - str. Blanduziei, nr. 8			Beneficiar:
			<b>INSPECTORATUL SCOLAR AI</b>
SPECIFICAȚIE			Titu proiect:
ȘEF PROIECT	Arhitect Doru CHIȘBORA	SEMNRATURA	Palatul Copiilor, Inspectoratul Școlar și Anexe Gospodărești
PROIECTAT	Arhitect Florin VÎRVESCU		Titu planșă:
DESENAT	Cond. Arh. Mihai VESA		REGLEMENTARI URBANISTICE
			Scara: 1:2000
			Data: 2008