



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str. Cetatii FN (Pompei), C.F. nr. 302260
Beneficiar	COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD
Proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
Proiectant de specialitate	arh. CRAINIC Dorin
Numar proiect	14/2019

01.02. Obiectul lucrării

Zona care face obiectul prezentei documentatii este amplasata in partea de sud a municipiului Arad, str. Cetatii FN.(Pompei), adiacent cartierelor Subcetate si Gara Aradul Nou.

Terenul are o suprafata de 13.262 mp, situat in intravilanul municipiului Arad.

Amplasamentul este delimitat de strada Pompei pe latura estica, si canalul Tiganca spre Sud.

Beneficiarul este COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE are drept de superficie asupra terenului înscris in C.F. nr. 302260 Arad.

Conform P.U.D. "Ansamblu rezidential Subcetate" aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 17 /23.01.2001;

Funcțiunea dominantă a zonei : zona rezidentială;

Subzona funcțională : comerț, prestări servicii, învățământ;

Categoria de folosință: curți construcții;

Funcțiune propusă: servicii (învățământ).

Se solicita : **CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR.**

Prin tema de proiectare au fost solicitate următoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- organizarea rețelei stradale, extinderea circulațiilor – carosabil și pietonal, legatura cu drumurile din zona
- organizarea arhitectural-urbanistica, funcție de caracteristicile structurii urbane propuse



- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 554 din 02.04.2019 si ale avizului de oportunitate nr.25 /12.07.2019.

S-a parcurs etapa a 2-a P.U.Z. prin *Raportul de informare si consultare a publicului* asupra propunerilor preliminare cu Nr.64132/A5/10.09.2019.

01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

PUD Arad	Plan Urbanistic de Detaliu Arad
Legea nr. 350/2001	Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.
H.G.R. nr.525/1996	Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
OMLPAT nr.21/N/2000	Ghidul de aplicare al RGU
OMLPAT nr.176/N/2000	Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ
OMDRT nr. 2701/2010	Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
Legea nr. 307/2006	Apararea împotriva incendiilor cu completarile si modificarile ulterioare
Legea nr. 265/2006	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
Legea nr. 315/2004	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 481/2004	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 215/2001	Legea administratiei publice locale, republicata cu completarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 213/1998	Proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 33/1994	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 50/1991	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
OUG nr. 57/2019	Privind Codul administrativ
O.G.nr. 43/1997	Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
OMS nr. 119/2014	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
H.G.R. 382/2003	Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.



Legea nr.575/2001	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 18/1991	Legea fondului funciar republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 215/2001	Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 247/2005	Legea privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele masuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 7/1996	Legea cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 10/ 1995	Legea calității în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 82/1998	Legea pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
Legea nr. 107/ 1996	Legea apelor cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 213/1998	Legea privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
Legea nr. 287/2009	Legea privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
GM-010—2000	Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
Ordinul nr. 227/2006	Ordinul privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare;
Ordinul nr. 4221/1995	Ordinul comun al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Român de Informații și Ministrului Apărării Naționale;
HG nr. 1076/2004	Hotărârea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 138/2004	Legea îmbunătățirilor funciare, republicată cu modificările și completările ulterioare.
Legea nr. 24/2007	Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată cu modificările și completările ulterioare.

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

02.01. Evoluția zonei

Fiind o zonă periferică a orașului, zona a avut folosință de tip pasune.

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare. În interiorul orașului, există cerere pentru terenuri rezidențiale și industriale, pe segmentul educațional nu s-a mai înregistrat cerere până în prezent.



02.01.01. Potential de dezvoltare

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, lipsa incompatibilității funcționale în raport cu vecinătățile și inexistența factorilor de risc constituie argumentele principale pentru stabilirea favorabilă a oportunității proiectului.

Din punct de vedere al administrației locale, demararea investițiilor în zonă ar aduce plusuri semnificative financiare, de imagine și un management corect al infrastructurii.

În urma studiului efectuat, din punct de vedere economico-social investiția prezintă o serie de aspecte pozitive. Primul este creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio-economic constau în: creșterea spațiului verde amenajat, controlul asupra poluării mediului.

02.02. Incadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în zona de sud a municipiului Arad, str. Cetății FN (str. Pompei), adiacent cartierelor Subcetate și Gara Aradul Nou.

Beneficiarul este COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE are drept de suprafață asupra terenului înscris în C.F. nr. 302260 Arad, care are o suprafață de 13.262 mp.

Delimitarea zonei studiate (având $S=13.262$ mp) este făcută de:

la Nord – proprietate privată a statului, nr. CAD 15739

la Vest- proprietate privată a statului, nr. CAD 15737

la Est – strada Pompei (Cetății)

la Sud- proprietate privată a statului, nr. CAD 15737

-canal Tiganca

Terenul face parte din intravilanul municipiului Arad, având în prezent funcțiunea dominantă: zona rezidențială. În prezent terenul este liber de construcții, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z.

Vecinătăți amplasament propus a fi reglementat:

- în partea de sud la cca 132 m hală

- în partea de sud-est la cca 87 m hală depozitare materiale de construcții

- în partea de vest la cca 500 m zonă de locuințe din Aradul Nou

- în partea de nord la cca 740 m cartier de case zonă Subcetate

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zonă este relativ plan, fără denivelări importante, fiind situat în Campia de Vest. Este acoperit în prezent de vegetație ierboasă spontană, nefiind cultivat sau folosit în scopuri industriale în ultimii ani.



02.03.02. Reteaua hidrografica

In partea de sud, fata de terenul studiat, la o distanta de **100 m se afla Canalul Tiganca**. Conform Acord de principiu ANIF cu nr.2099 din 14.10.2019, situatia propusa nu afecteaza infrastructura (canale, constructii hidrotehnice) de imbunatatiri financiare din administrarea ANIF Filiala Teritoriala de I.F.Arad, in consecinta nu este necesara incheierea unui contract de prestari servicii cu ANIF sau alte avize din partea ANIF Filiala Teritoriala de I.F.Arad.

02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) si III (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius. Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru pășune. Terenul este în totalitate neamenajat, existând vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiei panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline. Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si trangresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase. Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zona.

02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I. Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre;

b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității



teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;

c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugeri parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulatia

In partea de Est a parcelei, se află str.Pompei (Cetatii), (paralela cu E671 care traverseaza Aradul Nou, face legatura Arad-Timisoara) care se intersecteaza cu drumul judetean DJ – 682.

Accesul la parcela se va realiza printr-un drum de acces principal din str.Pompei si drum de acces secundar in partea de sud a amplasamentului, la retea stradală propusa, conform planselor anexate.

Conform avizului de principiu de la Serviciul Rutier Arad cu nr.203 888 din 14.11.2019 si documentatia anexata pe partea de proiectare drumuri, se va realiza o statie de autobuz, o banda suplimentara cu o latime de 3,5 m si o extindere stradală cu o latime de 7,0 m.Deasemenea se propune o cale de acces adiacenta terenului prevazut cu rigole, trotuare si spatii verzi, care se continua din sensul giratoriu, pe latura sudica a terenului studiat, iar in partea de est se propune banda de selectie si banda stationare pe strada Cetatii (Pompei). In zona acceselor se realizeaza o structura elastica sau semirigida. In interiorul incintei, accesul principal se realizeaza printr-un drum cu o latime a carosabilului de 5,50 m, din str.Cetatii (Pompei) cu iesire si acces secundar la drumul propus, in partea de sud a parcelei.De asemenea, in interiorul incintei se prevad si parcar.



02.05. Ocuparea terenurilor

Funcțiunea actuala a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de curti-constructii în intravilan.

În stadiul actual, datorita încadrării functionale nu exista cladiri sau spatii amenajate.

Încinta studiată este formata dintr-o parcela de 13.262 mp, în proprietatea COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE, conform extras CF nr. 302260.

Extrasul CF se anexeaza documentatiei pentru consultare.

Analiza situatiei existente a relevat disfunctionalitati grupate pe categorii:

02.05.01. Disfunctionalitati de circulatie

Se propune o cale de acces adiacenta terenului care se continua din sensul giratoriu.

02.05.02. Disfunctionalitati functionale

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.

Lipsa unor servicii complementare zonei.

02.06. Echipare edilitara

Stadiul echipării edilitare a zonei, în prezent, este prezentat în sumarul de mai jos :

02.06.01 Alimentarea cu apa

În zona studiată exista rețea de alimentare cu apa, pe strada Pompei (Cetatiei).

02.06.02. Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera cel mai apropiat camin este pe strada Stefan cel Mare, sau Zimbrului.

02.06.03. Canalizare pluviala

Apele pluviale se vor dirija catre bazinul de retentie (rezerva incendiu).

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă.

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există alimentare cu energie termică.

02.06.06. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată există rețea de gaz.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are categoria de folosinta de curti constructii, fara surse de poluare semnificativa; în prezent sursa principala de poluare este vecinatatea cu str. Pompei (Cetatiei).

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentatiei zona este libera de constructii.



Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații verzi.

02.07.02.Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

02.07.03.Poluarea apei

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

02.07.04.Poluarea aerului

În zona studiată, momentan nu există surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de la str.Cetății

02.07.05.Poluarea sonora

Poluare sonoră din zonă este cea dată de nivelul traficului rutier de pe drumul alăturat.

02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu este cazul.

02.07.07.Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.

02.07.08.Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

02.08.Optiuni ale populației

Conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prima etapă de informare și consultarea populației a fost parcursă fără constatări suplimentare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investiție a fost întocmită o documentație în vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr.25 din 12.07.2019 a fost aprobat în cadrul Primăriei Municipiului Arad în vederea elaborării documentației de urbanism P.U.Z. SI RLU AFERENT- CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR.

Astfel, se dorește realizarea unui complex școlar care va fi compus din 2 clădiri principale cu înălțimea de maxim 18 m, spațiu administrativ cu regim de înălțime propus P+1 max.8 m și sala de sport având înălțimea maxim 11.00 m, cu funcțiunea de servicii (învățământ), ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomerația urbană.

Acest lucru facilitează atragerea unor alți investitori privați, oferind astfel localității și zonei posibilitatea de dezvoltare și creștere. Alte aspecte importante din punct de vedere socio- economic constau în: creșterea locurilor de muncă, controlul asupra poluării mediului.



03.02. Prevederi ale PUG

In PUG zona este incadrata in intravilanul municipiului Arad, conform P.U.D. "Ansamblu rezidential Subcetate" aprobat prin H.C.L.M.A. nr.17/23.01.2001.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj intravilan. Este deci necesara protejarea cadrului existent. In acest sens vor fi prevazute spatii verzi, perdele de protectie, etc.

03.04. Modernizarea circulatiei

Se propune o cale de acces adiacenta terenului prevazut cu rigole, trotuare si spatii verzi, care se continua din sensul giratoriu, pe latura sudica a terenului studiat, iar in partea de est se propune banda de selectie si banda stationare pe strada Pompei (Cetatii). In interiorul incintei, accesul principal se realizeaza printr-un drum cu o latime a carosabilului de 5,50 m, din str. Pompei (Cetatii) cu iesire si acces secundar la drumul propus, in partea de sud a parcelei. De asemenea, in interiorul incintei se prevad si parcari, raportat la suprafata construita vor fi aproximativ 36 locuri de parcare.

03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Interventiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfunctionalitatilor semnalizate si au condus la urmatoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de servicii(invatamant);
- accesul facil, corect si cat mai direct la parcela propusa;
- realizarea unui nou drum care se va intersecta in sensul giratoriu
- spatii verzi si plantatii de aliniament cu rol de protectie;
- regim de inaltime maxim P+4E maxim 18 m;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilitatilor pentru zona;

Aspectul exterior al constructiilor propuse va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului de invatamant .

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementeaza posibilitatile de edificare. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecand de la relatia cu terenurile inconjuratoare. Incinta cu propuneri este o zona cu caracter rezidential, servicii si comert, fiind construite mai multe cladiri cu acest specific.

Zona construibila a parcelei va fi definita de amplasarea corpurilor de cladire propuse, reuzaltand un complex scolar cu functiuni caracteristice. Astfel este necesara o retragere de minim 20,00 m de la partea de sud si est a parcelei, necesara pentru zona de protectie fata de drum. Pe latura Nord si Vest, o retragere de 2 m, iar fata de limita din partea de est la o distanta de 10 m fata de cel mai apropiat punct. Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei, platforme pietonale si auto, amenajari complementare functiunii de invatamant.



03.05.02. Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea terenului propus va fi de servicii (invatamant) CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03. Indici urbanistici :

BILANT TERIORIAL IN ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona - Ansamblu rezidential Subcetate	51 037	59,80	37 775	44,25
Zona comert, prestari servicii	8 174	9,59	8 174	9,59
Căi de comunicație si transport rutier	6 400	7,49	11 500	13,47
Suprafete ape si canale	1 200	1,40	1 200	1,40
Spatii verzi	18 544	21,72	26 706	31,29
TOTAL	85 355	100,00	85 355	100,00

BILANT TERIORIAL IN INCINTA STUDIATA - PARCELA C.F. NR. 302260				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren – curti constructii	13 262	100,00%	0	0%
Constructii - invatamant	0	0%	3 350	25%
Acces auto, platforme, alei,parcaj	0	0%	2 652	20%
Spatii verzi, teren amenajat	0	0%	7 260	55%
TOTAL	13 262	100%	13 262	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 302260
POT	existent	0 %
	propus	25%
CUT	existent	0.00
	propus	1,2

Funcțiunea pentru activitatea care se va desfasura: Complex scolar format din 2 cladiri principale, cladire administrativa, sala de sport, teren de sport.

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente in afara zonei ce face obiectul P.U.Z.



Modalitatea și locul de racord al rețelelor interioare cu cele exterioare face obiectul studiului de soluție.

03.06.01. Alimentarea cu apa

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă, pe strada Pompei (Cetății).

Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Conform aviz de Gospodărire a Apelor Arad nr.95 din 04.12.2019 se prevede:

Alimentarea cu apă

- *Surse de apă: Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza printr-un bransament de apă la rețeaua de apă în sistem centralizat al Municipiului Arad, există de-a lungul străzii Pompei și montarea unui câmin cu apometru complet echipat, la limita de proprietate, prin zona verde.*
- *Utilizarea apei: - Apă în scop potabil și igienico-sanitară;
- Apă pentru rezerva intangibilă de incendiu;*
- *Rețeaua de distribuție: Rețeaua de apă propusă se va realiza din teava de polietilenă de înaltă densitate (PEHD, PE100, SDR17, Pn 10 bar) care se va monta îngropată la o adâncime de 1.00 m sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.*
- *Rezerva de incendiu: Alimentarea cu apă a hidranților exteriori, se va realiza dintr-un rezervor de acumulare amplasat subteran propus, dimensionat corespunzător, prin intermediul unei stații de pompare subterană (alcatuită dintr-un grup de pompare cu o pompă activă și o pompă pilot).*

03.06.02. Canalizare

În zona studiată există rețea de canalizare menajeră și pluvială, pe strada Ștefan cel Mare.

Conform aviz de Gospodărire a Apelor Arad nr.95 din 04.12.2019 se prevede:

Apele uzate

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse a se realiza pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de câmine și conducte din PVC tip SN4 și conduse gravitațional într-o stație de pompare a apelor uzate menajere (SPM). Din această stație, apele uzate menajere vor fi pompate printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate PEHD până în cel mai apropiat câmin de canalizare menajeră a municipiului Arad, existent pe strada Ștefan cel Mare, sau Zimbrului.

Conducta de refulare din PEHD se va monta pe marginea drumului, pe spațiul verde, îngropată la o adâncime de 1.20 m sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua strădală de canalizare menajeră, se vor încadra din punctul de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite de NTPA 002/2005.

Apele pluviale

Apele pluviale convenționale curate provenite de pe acoperișul clădirilor, vor fi colectate printr-o rețea de câmine și conducte din PVC tip SN4 și conduse gravitațional spre un bazin de retenție (BR).

Apele pluviale potențial purificate provenite de pe platformele de parcare și drumurile din incintă, vor fi preluate prin intermediul gurilor de scurgere (gaigare) și conduse spre un separator de hidrocarburi dimensionat corespunzător și colectate în bazinul de retenție BR.



*Apele pluviale din bazinul de retentie BR, vor fi evacuate prin intermediul unei statii de pompare a apelor pluviale (SPP) si conduse printr-o conducta de polietilena de inalta densitate (PEHD) pana la caminul de canalizare pluviala prevazut la limita de proprietate, de unde apa va fi deversata gravitational in sistemul centralizat de canalizare existent pe strada Pompei.
Bazinul de retentie al apelor pluviale se va dimensiona corespunzator.*

Obligatii:

La urmatoarea faza de elaborare a proiectului se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr.828/2019, aviz de gospodaria apelor pentru faza D.T.A.C.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă, conform avizului de amplasament favorabil nr.281413911/09.10.2019 E-Distributie Banat SA; LES 0,4 kV si stalpi de iluminat public existenti in zona nu apartin de E-Distributie Banat SA;

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

În zonă există alimentare cu energie termică, ar fi o posibila optiune pentru necesarul de căldură pentru încălzirea spațiilor și a apei calde menajere, sau centrala proprie.

03.06.05. Gospodarie comunală

Se prevede colectarea în recipiente speciale a deșeurilor menajere respectiv ale celor din domeniul public și ulterior transportul și depozitarea în rampa municipală de gunoi.

Recipientii de 1,1 mc pentru functiuni colective, dotări și pentru spațiul public se amplasează în locuri special amenajate prevăzute cu acces carosabil facil și sursă de apă și canalizare menajeră.

De pe aceste platforme amplasate la distanțele date de HGR 101/97 și Ordinul M.S. 536/97 se colectează deșeurile cu autovehicule adecvate de trei ori pe săptămână.

De asemenea, traseele stradale și pietonale rezultate se prevăd coșuri de gunoi de 30-50 l.

03.07. Protectia mediului

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :

03.07.01. Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor. Toate sursele de apă – menajeră, pluvială, PSI – vor fi colectate în sisteme inelare, filtrate și deversate în canalizare menajera existenta a localitatii.

03.07.02. Protectia solului si a subsolului :

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel incat sa se produca gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile –calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protectia aerului :

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii propuse.



03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto intens – drumul alaturat - dar se încadrează în limitele legal admise

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile natural se vor urmări măsurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. Cutremure de pământ:

a) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT - procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiata se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona a D, E și F a cutremurelor bănățene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intraplacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km. Zona propusa pentru construire din zona adiacenta DJ 709C Arad-Iratosu 7km+3, judetul Arad este amplasata în partea de nord a zonei seismogene Banat, o falie trecând chiar prin apropierea lui. Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Amplasarea constructiilor propuse in acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel constructiile se vor conforma in raport cu gradul de seismicitate.

Clasa de importanță III

Categoria de importanță este „C”

- POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depasi 25% si CUT maxim 1,2.
- Retragerea fata de frontul stradal va fi de min 20 m
- Retragerea fata de limita de proprietate din vest si nord va fi de 2.00 m, conform plan reglementari urbanistice
- Regim de inaltime maxim P+4E
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:



- infrastructura formata din fundatii izolate realizate din beton armat și beton simplu
- plansee din beton armat monolit
- închiderile se realizează din caramida

b) precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994, republicată.

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformații permanente substanțiale. La evaluarea reacțiilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structural
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

In proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:

Bazinul hidrografic Mureș este situat în partea centrală și de vest a României. Râul Mureș izvorăște din Carpații Orientali (Depresiunea Giurgeului), Munții Hășmașul Mare, iar suprafața bazinului hidrografic este de 28.310 km² (11,7% din suprafața țării). Până la granița cu Ungaria își desfășoară albia pe o lungime de 761 km, fiind cel mai lung dintre râurile interioare ale țării .

Administrația Bazinală de Apă Mureș estimează că în districtul de bazin hidrografic Mureș sunt expuse riscului la inundații la viituri cu debite având probabilitatea de depășire de 1 % suprafețe insumand circa 209 500 ha și peste 155 000 locuitori din 120 de localități. Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor



(INHGA) și a calculelor urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

Amplasamentul propus pentru construire din zona adiacenta DJ 709C Arad-Iratosu 7km+3, judetul Arad prezinta risc de inundabilitate prin revărsarea râului Mureș însă zona vulnerabilă o reprezintă toată suprafața cuprinsă între digurile de apărare existente și malurile râului. Cele mai mari inundații s-au produs pe această suprafață în anii 1970, 1975, și 1981. Zonele vulnerabile la inundațiile produse de apele interne se află în cartierele Gai, Bujac, Șega, Grădiștea, Aradul Nou și Sânicolaul Mic. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

În concordanță cu legea 575/2000, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.

b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mureș și afluenții (din zona de interes studiată) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor
- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrări de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de apărare/ suprainaltare
- zone de protecție ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale
- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbusti

c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Se propun măsuri de protecție de regularizare a cursurilor de apă, îndiguiri a cursului râului Mureș. Conform Administrației Naționale Apele Române și Agenției Pentru Protecția Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regăsesc și în „Planul Pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în bazinul hidrografic Mureș” (PPPDEIbM) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim următoarele măsuri:

Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundații

În districtul de bazin hidrografic Mureș se află un număr de: -

- 99 lucrări de îndiguire cu o lungime totală de cca. 820 km; -



- 194 lucrări de regularizări de albie cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări și consolidări de maluri cu o lungime totală de 443 km;
- 17 lacuri de acumulare permanente cu volum total de peste 570 mil.m³ ;
- 9 lacuri de acumulare nepermanente cu un volum total de peste 70 mil. m³ .

Lucrările de îndiguire apără 240 localități (55 orase și municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri naționale și 313 km de drumuri județene. Suprafața totală aparată de lucrările de îndiguire este de cca.190.000 ha.

Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informaționale de avertizare și prognoză a viiturilor și a sistemelor decizionale de acțiune operativă în timpul și după producerea inundației;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informații prognostice asupra caracteristicilor, duratei și momentului producerii viiturii;
- elaborarea și/sau actualizarea de regulamente, planuri de acțiune operativă și modele de intervenție pentru diverse scenarii de viitură, precum și de sisteme de cooperare cu apărarea civilă și populația;
- Plan bazinal de apărare împotriva inundațiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale și Planuri județene de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

d) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT)

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate măsurile necesare (hidroizolație suplimentară, realizarea unei tipologii de infrastructură pretabilă pentru terenurile aflate în zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei $\pm 0,00$ față de CTS la o înălțime suficientă pentru a scădea riscul de inundare a spațiilor, etc.)

e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzări, regularizarea cursurilor de apă

În funcție de stratificarea terenului din studiul geotehnic care se va comanda în faza de construire, se vor lua măsurile necesare pentru evitarea inundării zonei.

f) Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funcțiunea de construire clădire prestări servicii și depozitare.

III. Alunecări de teren:

a) delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate

Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren- zona propusă pentru amenajarea PUZ-ului nu are potențial de producere alunecări de teren, prin urmare nu este interdicție de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi întâmpinate la construire sunt zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare



Zona propusa pentru amenajarea PUZ-ului - nu are potential de producere alunecari de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unitati administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren Zonele cu gradul cel mai mare de potential de producere alunecari de teren sunt: Archiş – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scazut orasul Lipova scăzut – mediu.

c) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Din punct de vedere topografic nu se inregistreaza neregularitati majore, diferenta maxima dintre doua puncte masurate fiind de cca 40 cm. Avand in vedere faptul ca suprafata este aproximativ plana, fiind zona de campie nu exista riscul alunecarii de teren. Sistemul constructiv va fi unul in conformitate cu tipul de sol dupa cum s-a mentionat in subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri natural Cutremure de pământ.*

d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)

Fixarea si stabilizarea terenurilor se realizeaza prin diverse metode, înscopul împiedicarii alunecarilor de teren. Lucrarile de amenajare pot fi

- de terasamente cu ajutorul garduletelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a garduletelui se formeaza o mica platforma de terasa, care seplanteaza cu puieti din speciile silvice corespunzatoare conditiilor locale;

- biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbari); mecanice, de exemplu: constructii transversale,

- îmbracaminti biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbari);

- mecanice: constructii transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

03.07.06. Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare menajera ce deservește zona.

03.07.07. Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07.08. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09. Organizarea sistemelor de spații verzi

Perimetral se propun perdele de protectie, cu rol de filtrare suplimentara a aerului si ecranare fonica. In interiorul parcelel se vor amenja spatii verzi .



03.07.10. Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11. Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisajera a zonelor publice se va face în tandem cu realizarea investitiei preconizate, urmarind ca la darea in folosinta sa existe in situ vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13. Eliminarea disfunctionalitatilor

Prin lucrarile propuse în prezenta documentatie, se vor elimina disfunctionalitatile existente, privind :

a. caile de comunicatie :

Se propune o cale de acces adiacenta terenului care se continua din sensul giratoriu

03.08. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea acceselor stradale la parcela se impune rezervarea suprafetei de teren necesare, conform planurilor anexate prezentei documentatii. Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de asigurare a accesului la parcela. Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona dispune de utilitatile necesare unei bune functionari.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapatari apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va avertiza DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD. În zona studiata exista terenuri proprietate publica de interes national si local (drum national, drumuri comunale și de exploatare).

03.08.03. Circulatia terenurilor

Accesul la parcela se va realiza printr-un drum de acces. Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie propriu-zisa a terenurilor.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In PUG zona este incadrata in intravilanul municipiului Arad, L1d; conform P.U.D. "Ansamblu rezidential Subcetate" aprobat prin H.C.L.M.A. nr.17/23.01.2001



Propunerea nu modifica functiunea servicii prevazuta prin PUG, inasa selecteaza tipologia functionala (invatamant) cu respectarea prevederilor generale pentru functiunile studiate, cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati, inscriindu-se in linia definita prin PUG.

04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de modernizarea circulatiei, extinderea infrastructurii tehnico – edilitare, amenajarea de spatii verzi realizarea cadrului necesar demararii investitiei propriu-zise.

04.03. Prioritati de interventie

Realizarea cailor de comunicatie precum si a infrastructurii edilitare vor fi elementele prioritare in demararea investitiei, acestea fiind urmate de amenajarea si dotarea functionala a complexului scolar.

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Considerand tendințele de dezvoltare în intravilanul municipiului Arad, trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării.

04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea accesului la parcela, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.

intocmit,
arh.GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. CRAINIC Dorin



STACONS
proiectare & consultanta

bulevardul Decebal nr. 6
Arad CP 310133
telefon: 0257 / 212.065
fax: 0372 / 895.225

REGULAMENT DE URBANISM
CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR

PUZ proiect nr. : 14/2019

CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut GM 010 / 2000



ISO 9.001

stacons_arad@yahoo.com

www.stacons.ro

J02/144/1997 CUI: RO 9330282

pagina : 1



BORDEROU

Regulament de urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare al terenurilor

- S1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
- S2. Reguli cu privire la siguranțe construcțiilor și la apărarea interesului public

III. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- S1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
- S2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
- S3. Reguli cu privire la echiparea edilitară
- S4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
- S5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. Zonificarea funcționala

Unități, subunități funcționale

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

1. Generalitati
2. Utilizarea funcțională a terenurilor din cadrul unităților:
3. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

VI. Unități teritoriale de referinta

Regulament local de urbanism – U.T.R



REGULAMENT DE URBANISM

La baza elaborării prezentului Regulament local de urbanism stau, în principal:

Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată.

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor

H.G. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

I. PRINCIPII GENERALE

Art.1 – Rolul RLU

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor de amenajare a teritoriului, planurilor urbanistice, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Regulamentul general de urbanism stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora.

Planurile de amenajare a teritoriului sau, după caz, planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Aria definită de prezentul Regulament de urbanism este zona cu suprafață de 13.262 mp identificat în prezent prin CF 302260, situat în intravilanul municipiului Arad, conform P.U.D. "Ansamblu rezidențial Subcetate" aprobat prin H.C.L.M.A. nr.17/23.01.2001.

Art.2 – Baza legală a elaborării

Art.2. Baza Legală

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza următoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar (18/1991, republicată)
- Legea privind circulația juridică a terenurilor (69/1991, republicată)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicată)
- Codul Civil
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997
- Ordinul comun 214/RT/16NN/1999 al ministrului Apelor, pădurilor și protecției mediului, precum și MLPAT



- Legea 10/1995
- Legea 71/1996 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – cai de comunicatie;
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Prezentul Regulament Local de Urbanism se adauga la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Arad, mun. Arad cu prevederile specifice zonei studiate, care face parte din intravilanul orasului Arad.

Art.2 – Domeniu de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât si în extravilan.

Regulamentul Local de Urbanism anexat se aplica zonei studiate în cadrul PUZ-ului, determinând permisiuni si constrângeri urbanistice, arhitecturale si edilitare pentru zona de constructii invatamant-servicii propusa, conform plansei de Reglementari Urbanisice 02A.

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, pentru orice categorie de teren aflat în limita terenului studiat.

Zonificarea functionala a terenului s-a stabilit în functie de categoriile de activitati ce se desfasoara pe teren si de ponderea acestora, evidentiate în plansa de reglementari.

Pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare a constructiilor ce se vor realiza încadrul fiecărei zone functionale.

Limita zonei studiate este figurata în planul urbanistic zonal cu linie rosie.

La eliberarea Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Construire se va tine seama de urmatoarele recomandari de ordin general:

- încadrarea profilului functional al constructiei supuse autorizarii în cadrul functiunii prevazute pentru zona respectiva;
 - verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc.);
 - protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
 - asigurarea conditiilor de echipare tehnico-edilitara, a acceselor carosabile, etc.;
 - se va interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonificarea propusa prin P.U.Z.;
 - amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie se va face conform profilelor transversal stabilite prin P.U.Z.
- Zonificarea functionala a zonei s-a stabilit în functie de categoriile de activitati propuse si este evidentiate în plansa de Reglementari; pe baza acestei zonificari s-au stabilit conditiile de amplasare si de conformare ale constructiilor ce se vor aplica.

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 554 din 02.04.2019 si ale avizului de oportunitate nr.25 /12.07.2019.

S-a parcurs etapa a 2-a P.U.Z. prin *Raportul de informare si consultare a publicului* asupra propunerilor preliminare cu Nr.64132/A5/10.09.2019.



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

S1. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art.3 - Terenuri agricole din extravilan

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren afectate constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.

Nu este cazul.

Art.4 - Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament general de urbanism.

De asemenea, autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

Nu este cazul.

Art.5 - Suprafete impadurite

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenuri cu destinatie forestiera este interzisa. In mod exceptional, cu avizul organelor administratiei publice de specialitate, se pot autoriza numai constructiile necesare intretinerii padurilor, exploatarilor silvice si culturilor forestiere. La amplasarea acestor constructii se va avea in vedere dezafectarea unei suprafete cat mai mici din cultura forestiera.

Cabanele si alte constructii si amenajari destinate turismului vor fi amplasate numai la liziera padurilor, cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Turismului.

Delimitarea pe judete a terenurilor cu destinatie forestiera, stabilita, in conditiile legii, de catre organele de specialitate ale administratiei publice, se comunica consiliilor judetene prin ordinul ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului.

Nu este cazul.

Art.6 – Resursele subsolului

Autorizarea executarii constructiilor definitive, altele decat cele industriale, necesare exploatarei si prelucrarii resurselor in zone delimitate conform legii, care contin resurse identificate ale subsolului, este interzisa.



Autorizarea executarii constructiilor industriale necesare exploatarii si prelucrarii resurselor identificate ale subsolului se face de catre consiliile judetene sau consiliile locale, dupa caz, cu avizul organelor de stat specializate.

In cazul identificarii de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Nationale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

Art.7 - Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in albiile minore ale cursurilor de apa si ale cuvetelor lacurilor este interzisa, cu exceptia lucrarilor de poduri, lucrarilor necesare cailor ferate si drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apa, precum si a lucrarilor de gospodarie a apelor.

Autorizarea executarii lucrarilor prevazute la alin. (1) este permisa numai cu avizul primarului si al autoritatilor de gospodarie a apelor si cu asigurarea masurilor de aparare a constructiilor respective impotriva inundatiilor, a masurilor de prevenire a deteriorarii calitatii apelor de suprafata si subterane, de respectare a zoneleor de protectie fata de malurile cursurilor de apa si fata de lucrarile de gospodarie si de captare a apelor.

Autorizarea executarii constructiilor de orice fel in zona de protectie a platformelor meteorologice se face cu avizul prealabil al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene si a municipiului Bucuresti, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Art.8 - Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. -, depreciaza valoarea peisajului este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor in parcuri nationale, rezervatii naturale, precum si in celelalte zone protejate, de interes national, delimitate potrivit legii, se face cu avizul conform al Ministerului Apelor, Padurilor si Protectiei Mediului si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Consiliile judetene vor identifica si vor delimita, in functie de particularitatile specifice, acele zone naturale de interes local ce necesita protectie pentru valoarea lor peisagistica si vor stabili conditiile de autorizare a executarii constructiilor, avand in vedere pastrarea calitatii mediului natural si a echilibrului ecologic.

Art.9 - Zone construite protejate

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

Autorizarea executarii lucrailor de constructii, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea in valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii, in conditiile stabilite prin ordin al ministrului culturii.



S2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURNATA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.10 - Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Nu este cazul.

Art.11 - Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Art.12 - Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii si alimentatiei, ministrului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministrului sanatatii, ministrului transporturilor, ministrului apararii nationale si ministrului de interne.

Art.13 - Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executării constructiilor va fi permisă numai în cazul realizării racordurilor la retelele edilitare necesare bunei functionari a obiectivului (canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, etc.).

Terenul care face obiectul PUZ nu este racordat la retelele edilitare .



Alimentarea cu apa

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, pe strada Cetatii.

Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia.

Conform aviz de Gospodarire a Apelor Arad nr.95 din 04.12.2019 se prevede:

Alimentarea cu apa

- *Surse de apa: Alimentarea cu apa potabila a obiectivului se va realiza printr-un bransament de apa la rețeaua de apa in sistem centralizat al Municipiului Arad, exista de-a lungul strazii Pompei si montarea unui camin cu apometru complet echipat, la limita de proprietate, prin zona verde.*
- *Utilizarea apei: - Apa in scop potabil si igienico-sanitara;
- Apa pentru rezerva intangibila de incendiu;*
- *Reteaua de distributie: Reteaua de apa propusa se va realiza din teava de polietilena de inalta densitate (PEHD, PE100, SDR17, Pn 10 bar) care se va monta ingropat la o adancime de 1.00 m sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.*
- *Rezerva de incendiu: Alimentarea cu apa a hidrantilor exteriori, se va realiza dintr-un rezervor de acumulare amplasat subteran propus, dimensionat corespunzator, prin intermediul unei statii de pompare subterana (alcatuita dintr-un grup de pompare cu o pompa activa si o pompa pilot).*

Canalizare

În zona studiată există rețea de canalizare menajera si pluviala, pe strada Stefan cel Mare.

Conform aviz de Gospodarire a Apelor Arad nr.95 din 04.12.2019 se prevede:

Apele uzate

Apele uzate menajere provenite de la cladirile propuse a se realiza pe amplasament, vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 si conduse gravitational intr-o statie de pompare a apelor uzate menajere (SPM). Din aceasta statie, apele uzate menajere vor fi pompate printr-o conducta de polietilena de inalta densitate PEHD pana in cel mai apropiat camin de canalizare menajera a municipiului Arad, existent pe strada Stefan cel Mare, sau Zimbrului.

Conducta de refulare din PEHD se va monta pe marginea drumului, pe spatiul verde, ingropata la o adancime de 1.20 m sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

Apele uzate menajere evacuate in rețeaua stradala de canalizare menajera, se vor incadra din punctul de vedere al incarcarii cu poluanti in limitele stabilite de NTPA 002/2005.

Apele pluviale

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisul cladirilor, vor fi colectate printr-o retea de camine si conducte din PVC tip SN4 si conducte gravitational spre un bazin de retentie (BR).

Apele pluviale potential purificate provenite de pe platformele de parcare si drumurile din incinta, vor fi preluate prin intermediul gurilor de scurgere (gaigare) si conduse spre un separator de hidrocarburi dimensionat corespunzator si colectate in bazinul de retentie BR.

Apele pluviale din bazinul de retentie BR, vor fi evacuate prin intermediul unei statii de pompare a apelor pluviale (SPP) si conduse printr-o conducta de polietilena de inalta densitate (PEHD) pana la caminul de canalizare pluviala prevazut la limita de proprietate, de unde apa va fi deversata gravitational in sistemul centralizat de canalizare existent pe strada Pompei.

Bazinul de retentie al apelor pluviale se va dimensiona corespunzator.



Obligatii:

La urmatoarea faza de elaborare a proiectului se va solicita, in baza unei documentatii tehnice de fundamentare intocmita conform Ordinului Ministerului Apelor si Padurilor nr.828/2019, aviz de gospodarierea apelor pentru faza D.T.A.C.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face din rețeaua urbană de distribuție existentă în zonă. Conform Aviz de amplasament favorabil nr.281413911/09.10.2019 E-Distributie Banat SA; LES 0,4 kV si stalpi de iluminat public existenti in zona nu apartine de E-Distributie Banat SA;

În zonă există alimentare cu energie termică, ar fi o posibila optiune pentru necesarul de căldură pentru încălzirea spațiilor și a apei calde menajere, sau centrala proprie.

Art.14- Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism, sau daca zona are o functiune dominanta traditionala caracterizata de tesut urban si conformare spatiaa proprie.

Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora in cadrul localitatii sunt prevazute in anexa nr.1 la regulamentul general de urbanism.

In PUG-ul Municipiului Arad zona este incadrata in intravilanul municipiului Arad, conform P.U.D. "Ansamblu rezidential Subcetate" aprobat prin H.C.L.M.A. nr.17/23.01.2001.

Funcțiunea dominantă a zonei : zona rezidentiala

Subzona functionala : comert, prestari servicii, invatamant;

Categoria de folosinta: curti constructii;

Funcțiune propusa: servicii (invatamant)

Se solicita : CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR

Art.15 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita conform anexei nr. 2 la regulamentul de urbanism.

Se propune un POT maxim de 25%, CUT maxim de 1,2 din teren.

Art.16 - Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrailor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

In partea de Est a parcelei, se află str.Pompei (Cetatii), (paralela cu E671 care traverseaza Aradul Nou, face legatura Arad-Timisoara) care se intersecteaza cu drumul judetean DJ – 682.

Accesul la parcela se va realiza printr-un drum de acces principal din str.Pompei si drum de acces secundar in partea de sud a amplasamentului, la rețeaua stradala propusa, conform planselor anexate.



Conform avizului de principiu de la Serviciul Rutier Arad cu nr.203 888 din 14.11.2019 si documentatia anexata pe partea de proiectare drumuri, se va realiza o statie de autobuz, o banda suplimentara cu o latime de 3,5 m si o extindere stradala cu o latime de 7,0 m. De asemenea se propune o cale de acces adiacenta terenului prevazut cu rigole, trotuare si spatii verzi, care se continua din sensul giratoriu, pe latura sudica a terenului studiat, iar in partea de est se propune banda de selectie si banda stationare pe strada Cetatii (Pompei). In zona acceselor se realizeaza o structura elastica sau semirigida.

In interiorul incintei, accesul principal se realizeaza printr-un drum cu o latime a carosabilului de 5,50 m, din str. Cetatii (Pompei) cu iesire si acces secundar la drumul propus, in partea de sud a parcelei. De asemenea, in interiorul incintei se prevad si parcare.

III. CONDITII DE AMPLASAREA SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

S1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.17 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la regulamentul general de urbanism.

Pozitionarea pe parcela a constructiei va asigura o orientare cardinala optima.

Se recomanda amplasarea cladirilor principale, unde vor fi salile de clasa, cu latura mai lunga orientata catre punctele cardinale Sud, Sud-Est, sau Est, iar spatiile tehnice sau anexe spre Nord.

Art.18 - Amplasarea față de drumuri publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare.
- parcaje, garaje si staii de alimentare cu carburanti si resurse de energie (inclusiv functiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apa si de canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petrolifere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii sau constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie. Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin functiuni de locuire se intelege: locuinte, case de vacanta si alte constructii cu caracter turistic, spatii de cazare permanenta sau temporara pentru nevoi sociale, industriale sau de aparare, cum ar fi: camine pentru organizarea de santier, camine de garnizoana.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Art.19 - Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

In zona cailor navigabile si a cursurilor de apa potential navigabile se pot autoriza, cu avizul conform al Ministerului Transporturilor, urmatoarele lucrari:

- constructii si instalatii aferente cailor navigabile, de servire, de intretinere si de exploatare;
- semnale vizuale, auditive si faruri, precum si alte amenajari referitoare la siguranta navigatiei;



- constructii pentru obiective portuare, fronturi de acostare, platforme de depozitare, drumuri de circulatie, cladiri, constructii hidrotehnice pentru santierele navale, gari fluviale si alte lucrari similare;
- traservari sau subtraversari ale cailor navigabile si ale canalelor si cursurilor de apa potential navigabile cu conducte de presiune (apa, gaze, titei, abur) de linii electrice si de telecomunicatii, precum si traversarile cu poduri si lucrarile de amenajari hidroenergetice si de arta;
- adaposturi de iarna pentru nave, statii de alimentare cu carburanti si resurse de energie;
- instalatii de captare a apei din albia cailor navigabile si instalatii de evacuare a apelor reziduale sau de alta natura;
- aparari de maluri de orice natura, diguri longitudinale si transversale si alte lucrari similare.

In sensul prezentului regulament, prin zona fluviala se intelege fasia de teren situata in lungul tarmului apelor interioare navigabile sau potential navigabile. Zona fluviala se stabileste de catre autoritatea de stat competenta, potrivit legii. In porturi, zona cailor navigabile coincide cu incinta portuara.

Nu este cazul.

Art.20 - Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane"

In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor:

- constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;
- constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
- instalatii fixe pentru tractiune electrica;
- instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor.

In sensul prezentului regulament, prin zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., de o parte si de alta a cailor ferate.

Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor, si anume:

- cai ferate industriale;
- lucrari hidrotehnice;
- traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
- efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
- depozitarea, manipularea sau prelucrarea substantelor inflamaabile, explozibile, carburantilor, gazelor lichificate sau oricaror materiale care, prin natura lor, ar putea provoca incendii sau explozii.



Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane", pentru lucrarile de interes public, atat in intravilan cat si in extravilan, se fac numai cu avizul Regiei Autonome "Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane" si al Ministerului Transporturilor. Nu este cazul.

Art .21 -Amplasarea fata de aeroporturi

Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Ministerului Transporturilor.

Nu este cazul.

Art . 22 - Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Autorizarea executarii constructiilor in extravilan se face numai la distanta de 500 m fata de fasia de protectie a frontierei de stat, catre interior.

Se excepteaza de la prevederile alin. (1) punctele de control pentru trecerea frontierei, cu constructiile-anexa, terminalele vamale si alte constructii si instalatii care se pot amplasa cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice si cu respectarea prevederilor legale privind frontiera de stat a Romaniei.

Nu este cazul.

Art.23 - Amplasarea față de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- in cazul zonelor construite compact, constructiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul cladirilor existente;
- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale.

In ambele situatii, autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata, pe orizontala, din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac exceptie de la prevederi constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Constructia se poate amplasa oriunde pe parcela, in limita zonei construibile marcata pe planul de reglementari.

Art.24 - Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri

Amplasarea constructiilor în interiorul parcelei se va realiza astfel încât să asigure accesul pentru interventii pe minim 2 laturi ale cladirilor propuse.

Zona construibilă a parcelei va fi definită de amplasarea corpurile de cladire propuse, rezulta o legatura intre ele formand un complex scolar cu functiuni caracteristice. Astfel este necesară o retragere de minim 20,00 m de la partea de sud si est a parcelei, necesara pentru zona de protectie fata de drum. Pe latura Nord si Vest, o retragere de 2 m, iar fata de limita din partea de est la o distanta de 10 m fata de cel mai apropiat punct.

Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei, platforme pietonale si auto, amenajari complementare functiunii de invatamant.

S2 – REGULI CU PRIVIRE ALA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII



Art.25 - Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

Numarul si configuratia acceselor prevazute se determina conform anexei nr. 4 la prezentul regulament.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la parcela se va realiza printr-un drum de trecere, din str.Cetatii (Pompei) care face legatura cu DJ – 682. Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesese si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Conform avizului de principiu de la Serviciul Rutier Arad cu nr.203 888 din 14.11.2019 si documentatia anexata pe partea de proiectare drumuri, se va realiza realiza o statie de autobuz, o banda suplimentara cu o latime de 3,5 m si o extindere stradala cu o latime de 7,0 m.De asemenea se propune o cale de acces adiacenta terenului prevazut cu rigole, trotuare si spatii verzi, care se continua din sensul giratoriu, pe latura sudica a terenului studiat, iar in partea de est se propune banda de selectie si banda stationare pe strada Cetatii (Pompei).In zona acceselor se realizeaza o structura elastica sau semirigida.

In interiorul incintei, accesul principal se realizeaza printr-un drum cu o latime a carosabilului de 5,50 m, din str.Cetatii(Pompei) cu iesire si acces secundar la drumul propus, in partea de sud a parcelei.De asemenea, in interiorul incintei se prevad si parcare.

Intrucat terenul ramane in administrarea autoritatilor publice locale, nu este necesara trecerea lui din domeniul public in cel privat, astfel ca nu putem vorbi de o circulatie a terenurilor.

Pentru spațiile de depozitare și servicii se vor asigura accese carosabile speciale pentru consumatori și personal. De asemenea, vor fi prevăzute alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, conform prevederilor prezentului regulament, precum și, după caz, platforme depozitare și accese mașini sau utilaje speciale separate de aleile destinate consumatorilor.

Terenurile propuse a intra în domeniul public se vor recepționa după realizarea infrastructurii propuse.



Art.26 - Accese pietonale

Autorizatia executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor respecta, în toate situatiile, prevederile N051/2001, privind accesul persoanelor cu handicap.

S3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Art.27 - Racordarea la retelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte individuale, in urmatoarele conditii:

- realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;
- beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la reseaua centralizata publica, atunci cand aceasta se va realiza.

Pentru celelalte categorii de constructii se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Terenul propus va intra in domeniul public se va receptiona dupa realizarea infrastructurii propuse.

Prevederile alin. (2) si (3) se aplica, in mod corespunzator, autorizarii executarii constructiilor in localitatile unde nu exista retele publice de apa si de canalizare.

Art.28 - Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare prevăzute se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.



Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Art.29 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2) indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

Alimentarea cu apă

In zona studiata exista retea de alimentare cu apa, pe strada Pompei (Cetatii).

Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiuala acestuia.

Canalizare menajeră propusă

Canalizarea menajera se va racorda la reteaua stradala existenta.

Canalizare pluvială propusă

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane si rigole . Apele pluviale de pe platforme și construcții vor fi directionate catre bazinul de retentie (rezerva de incendiu).

Alimentarea cu energie electrică

În zonă există alimentare cu energie termică, ar fi o posibila optiune pentru necesarul de căldură pentru încălzirea spațiilor și a apei calde menajere, sau centrala proprie.

Alimentarea cu energie termică

În zonă există alimentare cu energie termică, ar fi o posibila optiune pentru necesarul de căldură pentru încălzirea spațiilor și a apei calde menajere, sau centrala proprie

S4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA

SI DIMENISIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art.30 - Parcelarea

Nu este cazul.



Art.31 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

Numărul maxim de nivele admis este de P+4E, cu înălțime la coama de maxim 18,00m; înălțimea maximă se va corela cu retragerile perimetrice ale clădirii propuse.

Astfel, se dorește realizarea a unui complex școlar care va fi compus din 2 clădiri principale cu înălțimea de maxim 18 m, spațiu administrativ cu regim de înălțime propus P+1 max.8 m și sală de sport având înălțimea maxim 11.00 m, cu funcțiunea de servicii (învățământ), ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări.

Art.32 - Aspectul exterior al construcțiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor, care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciează valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

S5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Art.33 - Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinație și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

În interiorul incintei, accesul principal se realizează printr-un drum cu o lățime a carosabilului de 5,50 m, din str. Pompei (Cetății) cu ieșire și acces secundar la drumul propus, în partea de sud a parcelei. De asemenea, în interiorul incintei se prevăd și parcuri, raportat la suprafața construită vor fi aproximativ 36 locuri de parcare. Corespunzător cu tipologia funcțională, se vor asigura câte un parcaj la 200 mp aria utilă și minim 2 pentru biciclete.

Art.34 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la prezentul regulament.

Spațiile verzi vor însuma **minim 20%** din suprafața parcelei.



Se recomanda plantarea unor perdele de vegetatie pe conturul limitei de proprietate pentru minimizarea efectelor de poluare fonica si filtrarea naturala a aerului.

Art.35 - Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, asigurarea protecției vizuale; împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul (terenului)trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.

Se recomandă împrejmuiri transparente de tip plasa metalica bordurata cu eventuale dublari cu vegetatie pentru protejarea fonica, vizuala si filtrarea naturala a aerului.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

În cadrul zonei studiate în Planul urbanistic zonal se identifica următoarele tipuri de unități functionale:

A. L. Zona pentru industrie-depozitare-servicii

Activități de tip permanent în sistem individual, cu regim de înălțime maxim P+4E.

B. T.E. Echipare edilitare

Tipuri de rețele	– apă	TEa
	– canal menajer	TEm
	- canal pluvial	TEp
	– electric	Tee
	- retea gaz	Ge

C. C. Căi de comunicație:

Tramă stradală formată din străzi majore, străzi principale, străzi secundare, cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantații de aliniament, parcuri.

D. S.P. Spații plantate, agrement, sport

Spații plantate, agrement, sport: zone de recreare și agrement, spații verzi amenajate pentru petrecerea timpului liber, etc., zone verzi, perdele de protecție, plantații de aliniament.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

L1d SUBZONA DE DEZVOLTARE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE
CONFORM P.U.D. " ANSAMBLU REZIDENTIAL SUBCETATE"
APROBAT PRIN H.C.L.M.A. NR.17/23.01.2001



1. GENERALITĂȚI:

Pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism (R.L.U.) aferente P.U.Z se propune clasificarea teritoriului aferent U.T.R. într-o singura subzona.

Terenul are o suprafață de 13.262 mp, situat în intravilanul municipiului Arad.

Situat în zona sudică a orașului Arad, str. Cetății FN.(Pompei), adiacent cartierelor Subcetate și Gara Aradul Nou. Amplasamentul este delimitat de strada Pompei pe latura estică, și canalul Tiganca spre Sud.

Beneficiarul este COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE are drept de suprafață asupra terenului înscris în C.F. nr. 302260 Arad.

Conform P.U.D. "Ansamblu rezidențial Subcetate" aprobat prin H.C.L.M.A. nr. 17 /23.01.2001;

Funcțiunea dominantă a zonei : zona rezidențială

Subzona funcțională : comerț, prestări servicii, învățământ;

Categoria de folosință: curți construcții;

Funcțiune propusă: servicii (învățământ)

Clădirea/Clădirile se prevăd a fi de tip izolat.

Întreaga zonă se recomandă a fi protejată perimetral de împrejmuiri transparente din plasa metalică cu bordurată, cu plantații de aliniament sau perdele de vegetație.

Date de recunoaștere

Suprafață teren 13.262 mp

Funcțiunea dominantă: servicii (învățământ)

Delimitare :

la Nord –proprietate privată,nr. CAD 15739

la Vest- proprietate privată, nr. CAD 15737

la Est – strada Cetății

la Sud- proprietate privată, nr. CAD 15737

-canal Tiganca

Vecinătăți amplasament propus a fi reglementat:

- în partea de sud la cca 132 m hală

- în partea de sud-est la cca 87 m hală depozitare materiale de construcții

- în partea de vest la cca 500 m zonă de locuințe din Aradul Nou

- în partea de nord la cca 740 m cartier de case zonă Subcetate

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Domeniu privat, terenul pentru funcțiunea dominantă a zonei - zona rezidențială

Domeniu public – terenul aferent accesului carosabil la parcelă.

Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională



BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona - Ansamblu rezidential Subcetate	51 037	59,80	37 775	44,25
Zona comert, prestari servicii	8 174	9,59	8 174	9,59
Căi de comunicație si transport rutier	6 400	7,49	11 500	13,47
Suprafete ape si canale	1 200	1,40	1 200	1,40
Spatii verzi	18 544	21,72	26 706	31,29
TOTAL	85 355	100,00	85 355	100,00

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. NR. 302260				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren – curti constructii	13 262	100,00%	0	0%
Zonă constructii	0	0%	3 350	25%
Acces auto, platforme, alei,parcaj	0	0%	2 652	20%
Spatii verzi, teren amenajat	0	0%	7 260	55%
TOTAL	13 262	100%	13 262	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA CAD. 302260
POT	existent	0 %
	propus	25%
CUT	existent	0.00
	propus	1,2

Funcțiunea pentru activitatea care se va desfășura: Complex scolar format din 2 cladiri principale, cladire administrativa, sala de sport, teren de sport.

2. UTILIZAREA FUNCIONALĂ A TERENULUI DIN CADRUL UNITĂȚILOR:

Utilizări principale permise :

Pentru zona rezidentiala cu functiuni complementare se permit amplasarea urmtoarelor functiuni:

- construirea de locuinte
- comert, servicii sau activitati ce nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare



-spatii verzi amenajate;
-accese pietonale, carosabile, spatii stationare auto, parcar; constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei.

Utilizari complementare premise :

-subzona functionala – comert, prestari servicii (invatamant)

Utilizari interzise :

Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

Activitati de depozitare, comert en gros, antrepozite;

Statii de intretinere auto;

Ferme agro – zootehnice, abatoare;

Depozite de deseuri;

– alte functiuni decat cele propuse prin prezentul RLU

Utilizari complementare interzise :

nu este cazul.

Utilizări permise cu conditii :

nu este cazul.

Interdictii temporare de construire:

nu este cazul.

Interdictii definitive (permanente) de construire:

nu este cazul

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Terenuri agricole din extravilan

Nu este cazul.

Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa cu toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apărarea interesului public:

Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.



Asigurarea echipării edilitare

Funcțiunea este permisă cu condiția stabilirii obligației de a se efectua, parțial sau total, lucrări de echipare edilitară.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

Funcțiunea propusă este în acord cu funcțiunea globală de zonă rezidențială a amplasamentului.

Procentul de ocupare a terenului

POT maxim 25%.

CUT maxim 1,2

Parcela va avea definiți proprii indici de ocupare a terenului, datorită impunerilor și reglementărilor de retragere obligatorie sau a configurației geometrice a terenului.

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. NR. 302260
POT	existent	00,00%
	propus	25.00%
CUT	existent	0.00
	propus	1,2

Lucrări de utilitate publică

Construirea este permisă pe terenuri care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, etc.)

Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii:

Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă respectarea orientării corecte față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

Amplasarea față de drumuri publice

Orientare spre str. Cetății (Pompei)

Amplasarea față de aliniament

Clădirea va fi retrasă cu o distanță de minim 20.00 m față de latura estică și sudică, fiind respectată distanța față de stradă. Pe latura vestică și nordică clădirile vor fi retrase cu 2.00 m, iar față de limita din partea de est la o distanță de 10 m față de cel mai apropiat punct.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei se va face cu asigurarea pe ambele laturi acces cu lățime liberă minimă de 4,0 pentru situații de urgență.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

Asigurarea accesului carosabil al incintei cu propuneri la rețeaua de circulație și transport este obligatorie. Accesul în incintă se va face din str. Pompei (Cetății) printr-un drum de legătură.

În interiorul incintei vor fi prevăzute parcaje conform prevederilor prezentului regulament. Accesul carosabil nu trebuie să fie obstrucționat prin mobilier urban și trebuie să fie pastrat liber în permanență.



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigentele de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Accese pietonale

În incinta cu propuneri vor fi asigurate și accese pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente.

Realizarea de rețele edilitare

Se vor realiza extinderi ale rețelelor edilitare existente.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele edilitare vor fi executate de către investitor, după care cele care sunt executate în spațiul public vor trece în proprietatea publică.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

Parcelarea

Nu este cazul.

Înălțimea construcțiilor

Numărul maxim de nivele admis pentru parcela cu destinația locuire: maxim P+4E.

Se recomandă amplasarea funcțiilor de tip servicii .

Înălțimea maximă admisă la coamă până la maxim 18,00m.

Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală, cu un aspect modern, respectând caracterul zonei.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi:

Parcaje

Corespunzător cu tipologia funcțională, se vor asigura câte un parcaj la 200 mp aria utilă și minim 2 pentru biciclete.

Spații verzi și plantate

Se propun mai multe tipuri de spații verzi și plantate :

-perimetral parcelei se propun a se realiza perdele de vegetație cu rol de protecție vizuală, fonică și de purificare a aerului.

-în incinta se propun a se realiza spații verzi amenajate care să îmbunătățească calitatea vieții și aspectul arhitectural și urbanistic al zonei.

Împrejurimi

Se recomandă împrejurime cu gard care poate avea înglobat gard viu cu rol de protecție vizuală, fonică și purificare a aerului.



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

În cadrul Planului Urbanistic Zonal unitățile teritoriale de referință s-au delimitat după criteriile de omogenitate morfologică și funcțională, ținând cont de limite cadastrale și principalele căi de comunicație. Astfel s-a identificat conform P.U.D. "Ansamblu rezidențial Subcetate" și subzona funcțională : comerț, prestări servicii.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. CRAINIC Dorin



CAPITOLUL III

PLAN DE ACTIUNE

IMPLEMENTARE INVESTITII PROUSE PRIN P.U.Z.



01. Date de recunoastere:

Denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR
Beneficiari	COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD
Amplasament	jud. ARAD, mun. Arad, str. Cetatii FN (Pompei), C.F. nr. 302260
Proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
Proiectanti de specialitate	arh.Crainic Dorin
Numar proiect	14 / 2019
Data elaborarii	aprilie 2019

02. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.:

- a. Dupa aprobarea prezentului P.U.Z. de catre Primaria Municipiului Arad se vor obtine Certificatele de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare investitiei, – estimat: ianuarie-mai 2020.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- Se doreste realizarea unui complex scolar compus din 2 cladiri principale cu inaltimea de maxim 18 m, spatiu administrativ cu regim de inaltime propus P+1 maxim 8 m , cu functiunea de servicii (invatamant), ajutând la creșterea calității zonei prin punerea în funcțiune a unor construcții și amenajări. *(costuri suportate de investitorii privati / beneficiar din fonduri private)*
- sala de sport *(se va realiza din fonduri private sau /si din bugetul local / bugetul statului sau din alte surse atrase)*
- amenajare teren de sport *(se va realiza din fonduri private sau /si din bugetul local / bugetul statului sau din alte surse atrase)*
- amenajarea incintei cu accese, zona de parcare, alei, spatiu verde, zona de recreere .*(costuri suportate de investitorii privati / beneficiar din fonduri private)*
- organizarea rețelei stradale, extinderea circulatiilor din sensul giratoriu – carosabil si pietonal, legatura cu drumurile din zona *(costuri suportate de autoritatea publica locala)*
- pentru reglementarea circulatiei din zona, se propune pe str.Pompei (latura de est a incintei studiate) o banda de selectie si banda de stationare (autobus). *(costuri suportate de autoritatea publica locala)*
- organizarea arhitectural-urbanistica, in functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona *(costuri suportate de investitorii privati / beneficiar din fonduri private sau/si bugetul local/ bugetul statului sau alte surse atrase)*
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

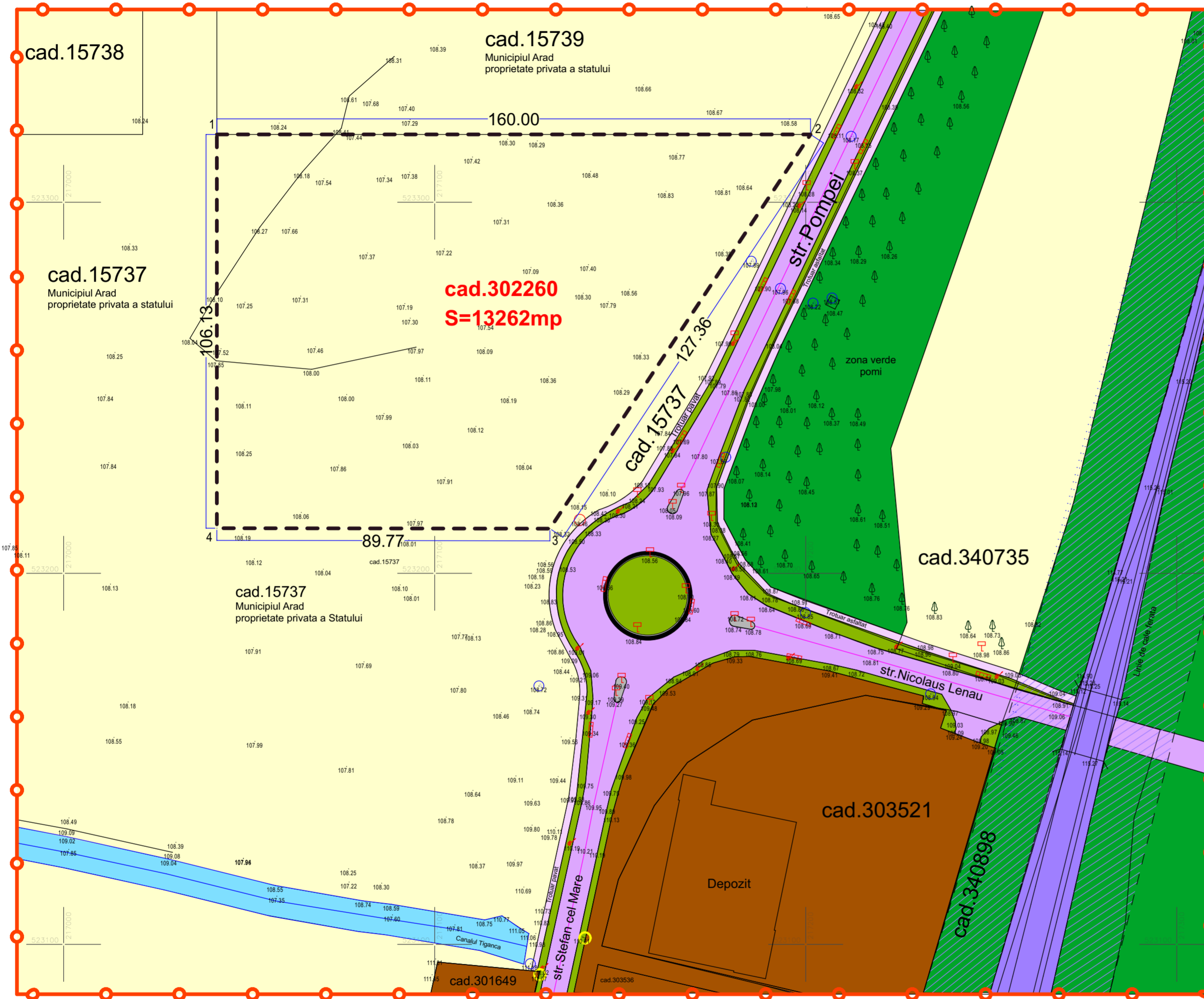
Zona construibila este marcata pe planul de reglementari urbanistice. Restul parcelei va fi rezervat pentru spatii verzi, alei si platforme, amenajari complementare zonei de invatamant.



-
- b. Obținere Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției, – estimat :Mai – 2020.
 - c. Începere lucrări conform Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției, estimat: iunie 2020.
 - d. Încheiere lucrări conform Autorizații de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției, estimat: septembrie 2021.
 - e. Recepție lucrări necesare investiției în întabulare în Cartea Funciara, estimat: octombrie 2021.

Comunitatea Bisericilor Crestine Baptiste Arad

Sef proiect,
arh. Crainic Dorin



LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 85 355mp
- LIMITA INCINTA CU PROPUNERI 13262 mp

ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (perpendicular in sud pe DJ 682)
- ALEI PIETONALE
- ZONA VERDE
- ZONA VERDE - POMI
- CANALUL TIGANCA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
- ZONA DEPOZITARE- SERVICII
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA

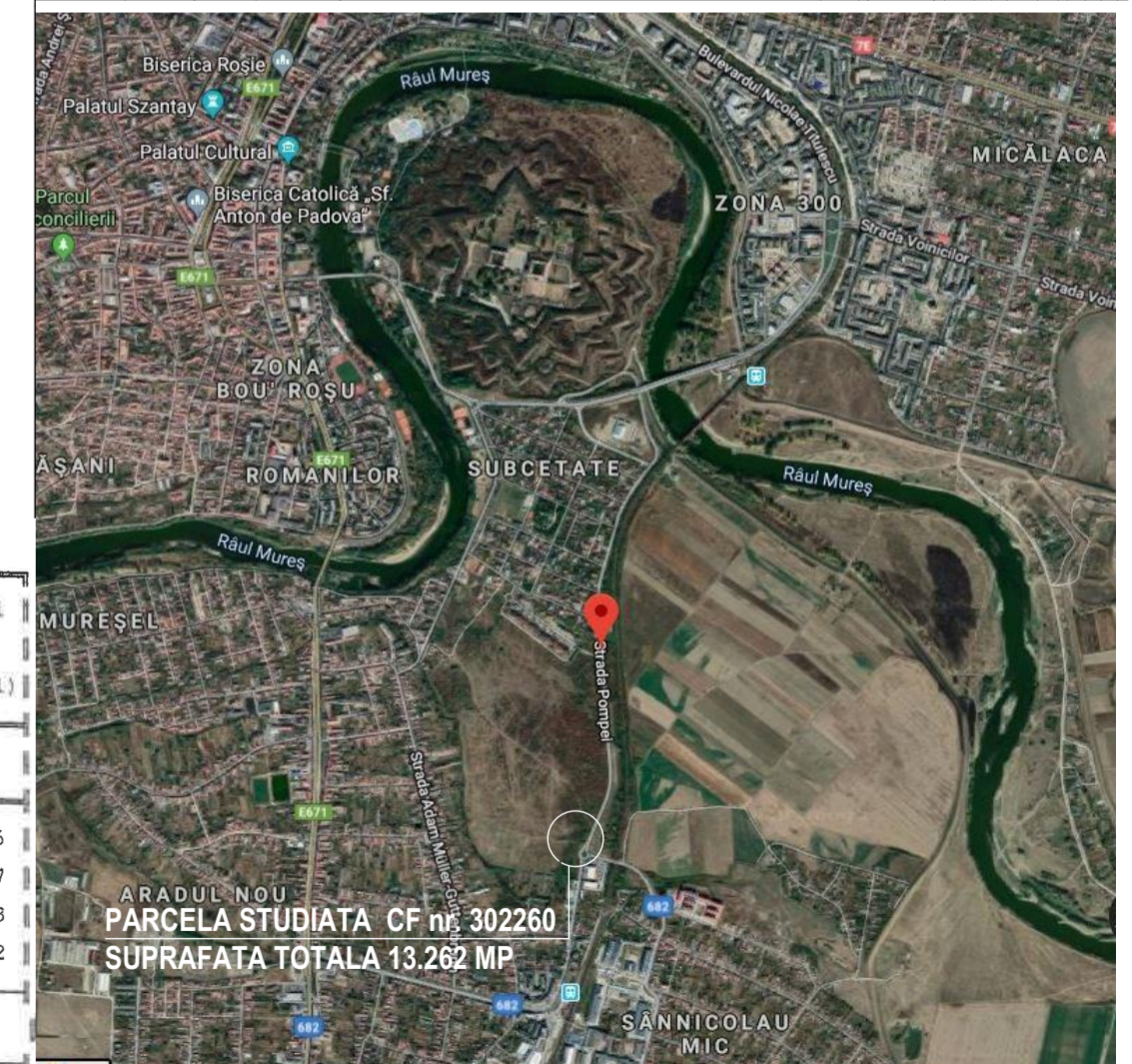
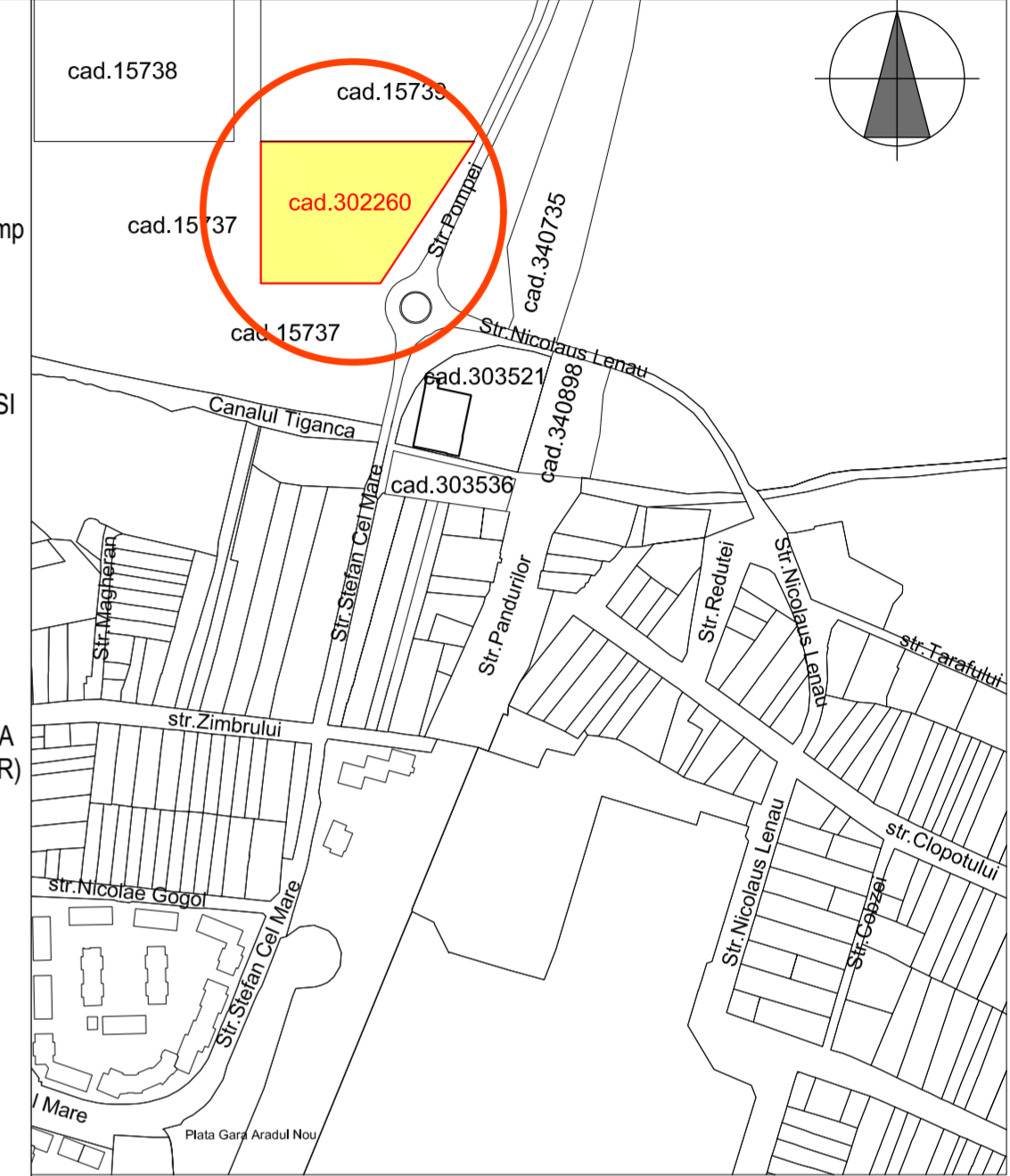
LEGENDA TOPO:

- Limita de proprietate
- Constructii
- Linie electrica pe st. de beton
- Imprejmuire cu gard din sarma
- Parapet metallic
- Camin de vizitare apa
- Rigola
- Contor gaz
- Camin de vizitare curent
- Lampadar de aie
- Indicator rutier
- Taluz
- Canal
- Cale ferata
- Conducte apa
- Zona verde
- Pom
- Cota teren

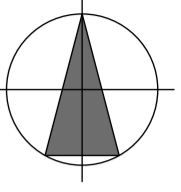
Parcela (cad. 302260)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	
0	1	2	3
1	523318.277	217041.303	159.995
2	523318.277	217201.298	127.357
3	523212.035	217131.066	89.763
4	523212.155	217041.303	106.122

S(cad. 302260)=13262.01mp P=483.237m



STACONS proiectare & consultanta <small>Strada Dacia nr. 5, etaj 2, 400130 Arad, Romania Tel: 0251-200000 Fax: 0251-200001 Email: info@stacons.ro www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD Nr. proiect: 14/2019
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. CRAINIC Dorin arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	SEMNATURA Scara: 1: 1 000 Format: A2 Data: Aprilie 2019	Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT-CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR Jud.Arad, mun.Arad, intravilan nr.C.F. 302260 Titlu plansa: SITUATIE EXISTENTA Plansa nr.: 01



CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR

CF nr. 302260

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 85 355mp
- LIMITA INCINTA CU PROPUNERI 13262 mp

ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (perpendicular in sud pe DJ 682)
- BANDA COLECTOARE ADIACENTA PROPUISA
- EXTINDERE RESEA STRADALA
- ALEI PIETONALE
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE - POMI
- CANALUL TIGANCA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
- ZONA DEPOZITARE- SERVICII
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA
- EDIFICABIL- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII (INVATAMANT)
- POZITIONARE ORIENTATIVA A CONSTRUCTIILOR PROPUSE (POT 25%)
- DRUM DE ACCES PROPOS, ALEI CAROSABILE SI PARCAJE

INDICI URBANISTICI :

- P.O.T. maxim: 25% (ocupat de constructii)
- C.U.T. maxim: 1,2
- H max.: 18,00 m
- Regim de inaltime: P+4E
- Teren amenajat: 75%(curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona- Ansamblu rezidential Subcetate	51 037	59,80	37 775	44,25
Zona comert, prestari servicii	8 174	9,59	8 174	9,59
Cai de comunicatie si transport rutier	6 400	7,49	11 500	13,47
Suprafete ape si canale	1 200	1,40	1 200	1,40
Spatii verzi	18 544	21,72	26 706	31,29
TOTAL:	85 355	100,00	85 355	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren - curti constructii	13 262	100,00	0	0
Constructii - invatamant	0	0	3 350	25,00
Acces auto, platforme, alei, parcaj	0	0	2 652	20,00
Spatii verzi, teren amenajat	0	0	7 260	55,00
TOTAL:	13 262	100,00	13 262	100,00



REGULAMENT UNITATE TERITORIALA DE FOLOSINTA

ZONA FUNCTIONALA

L1d SUBZONA DE DEZVOLTARE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE CONFORM P.U.D. " ANSAMBLU REZIDENTIAL SUBCETATE" APROBAT PRIN H.C.L.M.A. NR.17/23.01.2001

SUBUNITATI:

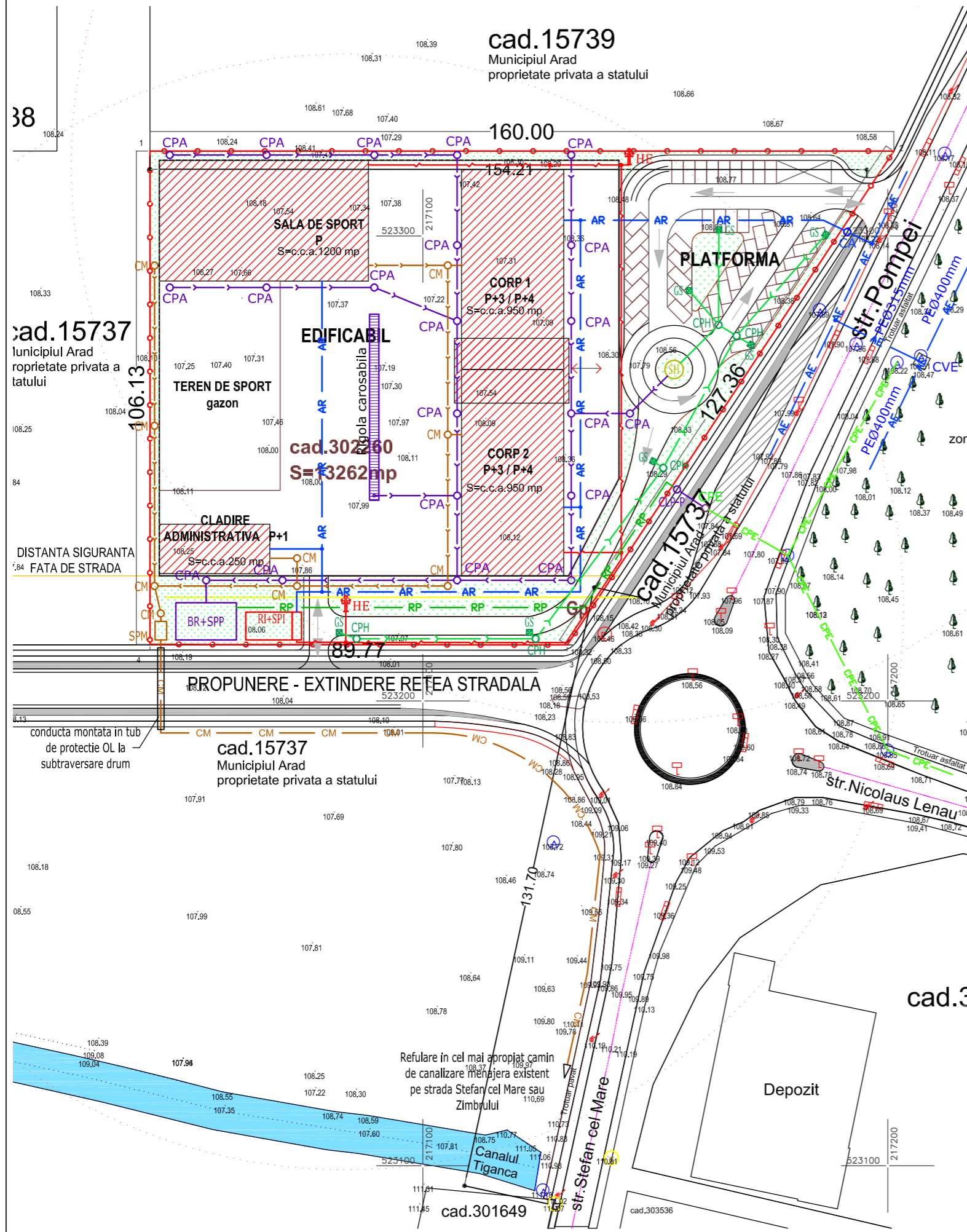
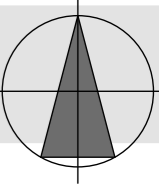
L1a SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU REGIM REDUS DE INALTIME SITUATE IN AFARA ZONELOR CONSTRUIE PROTEJATE PE LOTIZARI DE TIP RURAL TRADITIONAL
ISa SUBZONA INSTITUTIILOR PUBLICE SI A SERVICIILOR EXISTENTE
V3c SPATII VERZI CU ROL DE AMELIORARE A CALITATII MEDIULUI SI A PROTECTIEI LA INUNDATII

Cc DRUM INCINTA, PLATFORMA CAROSABILA
Cc1 ACCES CAROSABIL DIN STRADA
P PARCAJE
TE DOTARI TEHNICO - EDILITARE
SP1 ZONE VERZI AMENAJATE
SP2 ZONA AMENAJARI SPORTIVE
PRc ZONA PROTECTIE DRUM DE CATEGORIAA III-A INTERDICTIE DE CONSTRUIRE LA 20 m DIN AX DRUM
PRcm ZONA PROTECTIE CANAL DESECARE (Cn Tiganca) INTERDICTIE DE CONSTRUIRE LA 2.50 m DE LA PARTEA SUPERIOARA TALUZ CANAL

STACONS proiectare & consultanta <small>Integrare Dezvoltare & Servicii</small> <small>Str. 12 Septembrie, nr. 5, etaj 3, 300103, Arad</small> <small>www.stacons.ro</small>		ISO 9001 : 2015	Beneficiar: COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD Nr. proiect: 14/2019
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT		SEMNATURA arh. CRAINIC Dorin arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	Scara: 1: 1 000 Format: A2 Data: Aprilie 2019
Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT-CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR Jud.Ar, mun.Ar, intravilan nr.C.F. 302260		Faza: P.U.Z. Planșa nr.: 02	
Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE			

CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR

CF nr. 302260



EXISTENTE

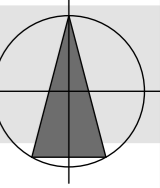
LEGENDA:

- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 85 355mp
 - LIMITA INCINTA CU PROPUNERI 13262 r
- ZONIFICARE**
- CANALUL TIGANCA
 - EDIFICABIL
 - POZITIONARE ORIENTATIVA A CONSTRUCTIILOR PROPUSE (POT 25%)

PROPUSE

- LEGENDA**
- AE - Retea stradala de apa rece - existenta;
 - AR - Retea de alimentare apa rece de la bransament din PEHD - propusa;
 - Conducta de apa rece din PEHD, alimentare hidranti exteriori - propusa;
 - Retea de canalizare menajera gravitacionala din PVC-SN4 - propusa;
 - CM - Conducta de refulare ape uzate menajere din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - propusa;
 - CPE - Retea de canalizare pluviala gravitacionala - existenta;
 - Retea de canalizare pluviala gravitacionala de la acoperis din PVC-SN4 - propusa;
 - Retea de canalizare pluviala gravitacionala platforme, potential impurificate cu hidrocarburi din PVC-SN4 - propusa;
 - RP - Conducta de refulare ape pluviale din PEHD PE100, SDR17, Pn10bar - propusa;
- HE - Hidrant exterior suprateran DN100 - propus;
- PEHD - Teava din polietilena de inalta densitate pentru instalatii sanitare PE100, SDR17, Pn10bar;
- PVC-SN4 - Tubulatura canalizare din PVC-SN4 cu mufe si garnituri de cauciuc, pentru montaj in exteriorul cladirii;
- CVE - Camin de vane - existent;
- CA - Camin de apometru complet echipat cu robineti si contor - propus;
- CM - Camin de vizitare canalizare menajera - propus;
- CPE - Camin de canalizare pluviala - existent;
- CLP-P - Camin limita de proprietate canalizare pluviala - propus;
- CPA - Camin de canalizare pluviala acoperis - propus;
- CPH - Camin de canalizare pluviala infestata cu hidrocarburi - propus;
- GS - Gura de scurgere - propusa;
- SH - Separator de hidrocarburi si produse petroliere - propus;
- SPM - Statie de pompare ape uzate menajere, complet echipata si automatizata;
- BR+SPP - Bazin de retentie si Statie de pompare ape pluviale, complet echipata si automatizata;
- SPI - Statie de pompare propusa pentru stingere incendii;
- RI - Rezervor subteran propus pentru inmagazinare apa pentru stingere incendii, volum util aprox: 120 mc.

<p>STACONS proiectare & consultanta</p> <p>ISO 9001 : 2015</p>		<p>Beneficiar: COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD</p> <p>Nr. proiect: 14/2019</p>	
<p>SEF PROIECT: arh. CRAINIC Dorin</p>		<p>Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT-CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR</p> <p>Jud.Arad, mun.Arad, intravilan nr.C.F. 302260</p> <p>Faza: P.U.Z.</p>	
<p>PROIECTAT EDILITARE: ing. Tataru Petru</p>		<p>Titlu plansa: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA</p> <p>Plansa nr.: 03</p>	
<p>DESENAT: arh. Golban Nicoleta</p>		<p>Scara: 1: 1 000</p> <p>Format: A3</p> <p>Data: Aprilie 2019</p>	

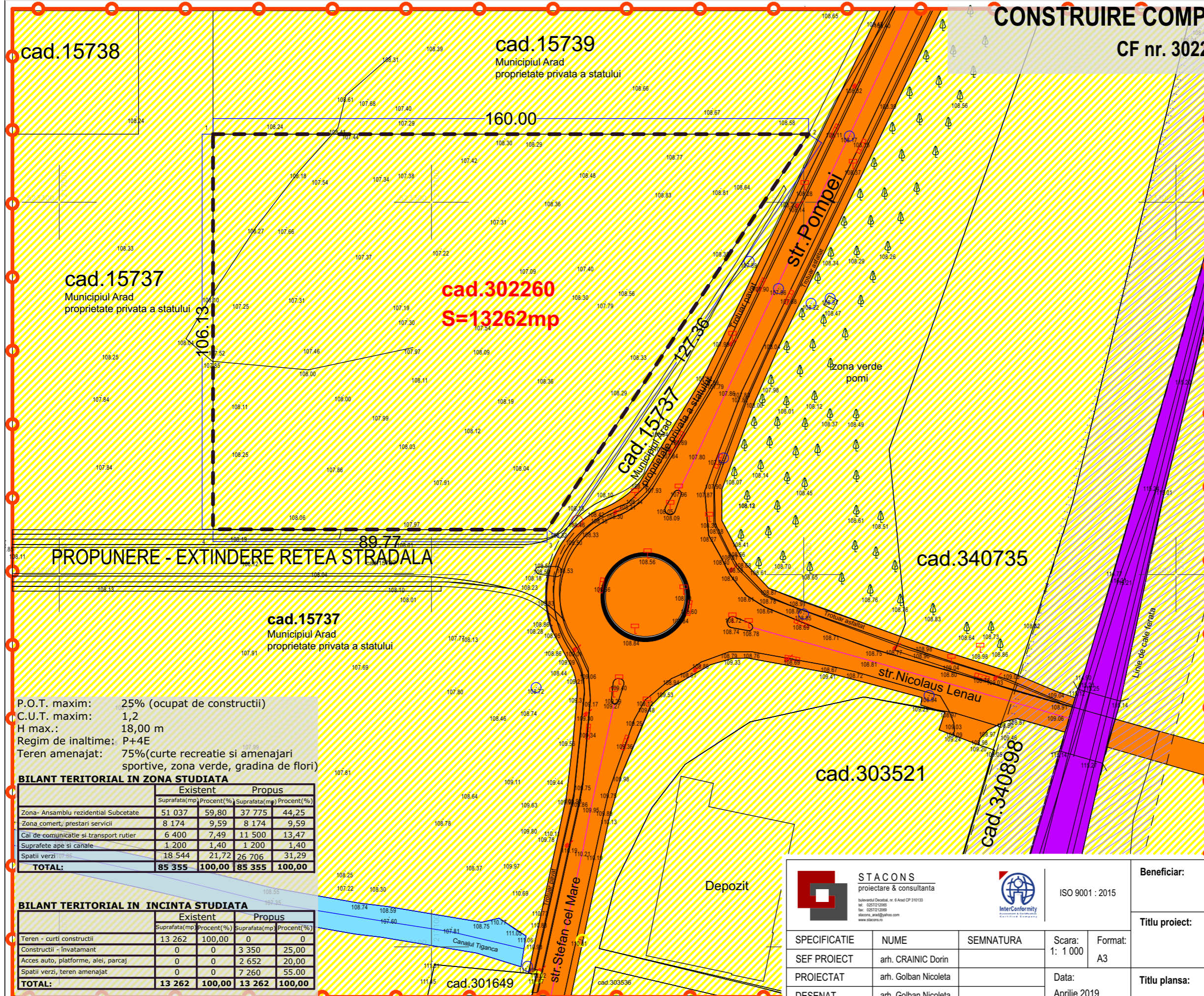


LEGENDA:

- DELIMITARE**
- ZONA STUDIATA 85 355mp
 - INCINTA CU PROPUNERI 13262 mp

ZONIFICARE

- a) DOMENIUL PUBLIC
- TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES NATIONAL
 - TEREN DIN DOMENIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL
 - CANAL TIGANCA
- b) DOMENIUL PRIVAT
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
 - 107.37 COTA DE NIVEL



cad.302260
S=13262mp

PROPUNERE - EXTINDERE RESEA STRADALA

P.O.T. maxim: 25% (ocupat de constructii)
 C.U.T. maxim: 1,2
 H max.: 18,00 m
 Regim de inaltime: P+4E
 Teren amenajat: 75%(curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)

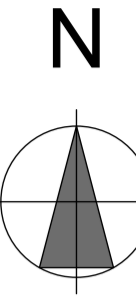
BILANT TERITORIAL IN ZONA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Zona- Ansamblu rezidential Subcetate	51 037	59,80	37 775	44,25
Zona comert, prestari servicii	8 174	9,59	8 174	9,59
Cai de comunicatie si transport rutier	6 400	7,49	11 500	13,47
Suprafete ape si canale	1 200	1,40	1 200	1,40
Spatii verzi	18 544	21,72	26 706	31,29
TOTAL:	85 355	100,00	85 355	100,00

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	Existent		Propus	
	Suprafata(mp)	Procent(%)	Suprafata(mp)	Procent(%)
Teren - curti constructii	13 262	100,00	0	0
Constructii - invatamant	0	0	3 350	25,00
Acces auto, platforme, alei, parcaj	0	0	2 652	20,00
Spatii verzi, teren amenajat	0	0	7 260	55,00
TOTAL:	13 262	100,00	13 262	100,00

<p>STACONS proiectare & consultanta</p> <p><small>buletinul Decretul nr. 8 Anul CP 310133 Nr. 0257/2008 Fax: 0257/210269 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small></p>	<p>ISO 9001 : 2015</p>	Beneficiar: COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD		Nr. proiect: 14/2019
		Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT-CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR Jud.Arad, mun.Arad, intravilan nr.C.F. 302260		Faza: P.U.Z.
SPECIFICATIE SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	NUME arh. CRAINIC Dorin arh. Golban Nicoleta arh. Golban Nicoleta	SEMNATURA 	Scara: 1: 1 000 Format: A3 Data: Aprilie 2019	Titlu plansa: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR Plansa nr.: 04



CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR
CF nr. 302260

LEGENDA:

DELIMITARE

- ZONA STUDIATA 85 355mp
- LIMITA INCINTA CU PROPUNERI 13262 mp

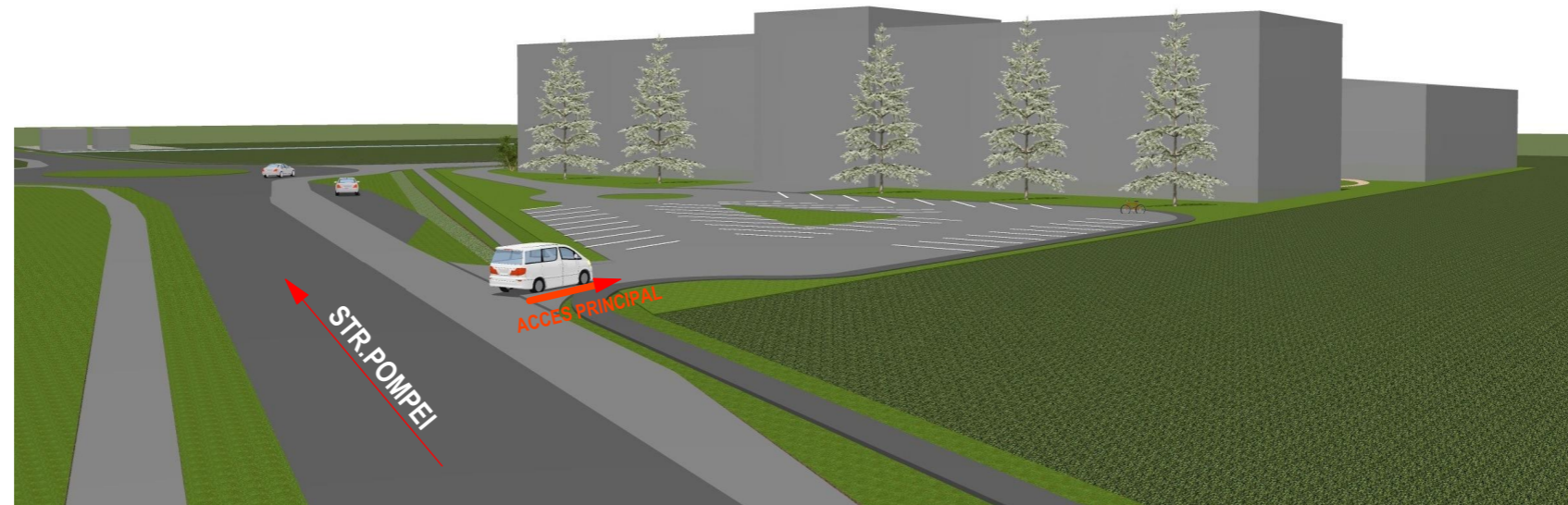
ZONIFICARE

- ZONA REZIDENTIALA IN INTRAVILAN
- ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE (perpendicular in sud pe DJ 682)
- BANDA COLECTOARE ADIACENTA PROPUASA
- EXTINDERE RESEA STRADALA
- ALEI PIETONALE
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE - POMI
- CANALUL TIGANCA
- ZONA CAI DE COMUNICATIE FERROVIARA SI AMENAJARI AFERENTE (CANTON CFR)
- ZONA DEPOZITARE- SERVICII
- ZONA PROTECTIE CALE FERATA
- EDIFICABIL- ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII (INVATAMANT)
- POZITIONARE ORIENTATIVA A CONSTRUCTIILOR PROPUSE (POT 25%)
- DRUM DE ACCES PROPUS, ALEI CAROSABILE SI PARCAJE
- ALEI DE INCINTA SI SPATII VERZI AMENAJATE

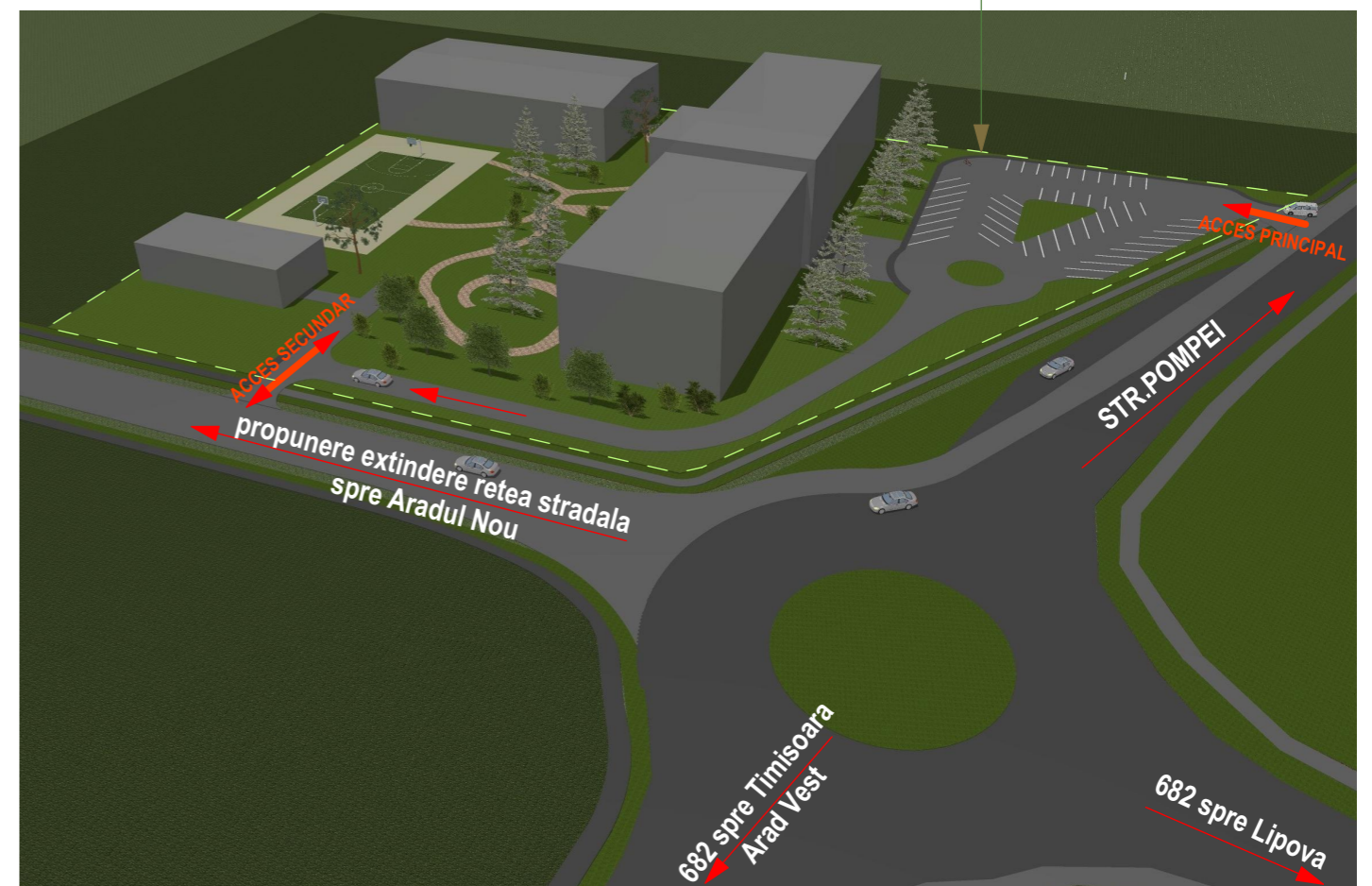
P.O.T. maxim: 25% (ocupat de constructii)
 C.U.T. maxim: 1,2
 H max.: 18,00 m
 Regim de inaltime: P+4E
 Teren amenajat: 75%(curte recreatie si amenajari sportive, zona verde, gradina de flori)



STACONS proiectare & consultanta Inchiriere/Contract nr. 6 Anul CP 31013 Nr. 10201/2019 Nr. 10201/2019 www.stacons.ro		ISO 9001 : 2015		Beneficiar: COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD		Nr. proiect: 14/2019	
SPECIFICATIE		NUME		SEMNATURA		Scara: 1: 1 000	
SEF PROIECT		arh. CRAINIC Dorin		Format: A2		Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT-CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR Jud.Arad, mun.Arad, intravilan nr.C.F. 302260	
PROIECTAT		arh. Golban Nicoleta		Data: Aprilie 2019		Faza: P.U.Z.	
DESENAT		arh. Golban Nicoleta		Titlu plansa: MOBILARE URBANA		Plansa nr.: 05	

CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR
CF nr. 302260



INCINTA STUDIATA



 STACONS proiectare & consultanta <small>bulevardul Decobal, nr. 6 Arad CP 310133 tel: 0257/210985 fax: 0257/210989 stacons_arad@stacons.com www.stacons.ro</small>		 ISO 9001 : 2015		Beneficiar: COMUNITATEA BISERICILOR CRESTINE BAPTISTE ARAD	Nr. proiect: 14/2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Format:	Titlu proiect: INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. AFERENT-CONSTRUIRE COMPLEX SCOLAR Jud.Arad, mun.Arad, intravilan nr.C.F. 302260	Faza: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. CRAINIC Dorin			A3		
PROIECTAT	arh. Golban Nicoleta		Data:		Titlu plansa: ILUSTRARE URBANISTICA	Plansa nr.: 06
DESENAT	arh. Golban Nicoleta		Aprilie 2019			