S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160
I.R.C. J02/682/2008
Tel. 0726 375 327

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR nr. 9, Zona ISco9a, subzona ZF 09
AFERENT **"CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ, Aleea Pionierilor nr. 29, Mun. Arad"**

I. Dispoziţii generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabileşte amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planşa **Reglementări Urbanistice**.

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

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

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

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Documentația PUZ și RLU se va elabora, aviza și aproba ținând cont de legislația în vigoare la data emiterii Certificatului de Urbanism (01.07.2026) și a demarării licitației publice pentru atribuire lucrare proiectare urbanistică (10.07.2026 – postare anunț achiziție publică pe SEAP).

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;

- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglemenatare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obietivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Mun. Arad – Cartier Alfa.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- **modificarea reglementărilor** prevăzute în PUG Mun. Aprobat aprobat pentru UTR nr. 9, subzona ISc9a – subzonă construcții comerciale, pentru funcţiunea **dominantă insituții publice și servicii – unități învățământ (grădiniță) în regim de înălțime P+1E cu sau fără subsol/ demisol**. Se va modifica funcțiunea prevăzută în PUG aprobat pentru zonă (pentru unități învățământ), noile prevederi privind regimul de înălțime, POT maxim și CUT maxim, se vor încadra în prevederile PUG aprobat
- reglementarea din punct de vedere urbanistic a incintei studiate prin stabilirea funcțiunii dominante, a celor complementare și admise zonei, de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă unități învățământ în regim de înălțime P+1E cu sau fără subsol/ demisol (grădiniță).

Zona studiată are suprafața de **13.210 mp**, intervenţiile urbanistice în zonă se referă la:

- reglementare drum de acces dinspre Str. Pionierilor până la parcajele necesare grădiniței (pe teren înscris în CF 319669 Arad)
- amenajare alei pietonale continue, fără denivelări, de lățime min. 1,20 m de o parte și cealaltă a Str. Pionierilor, pe tronsonul cuprins între Str. Oituz și Str. Zorilor
- branșamente și racorduri la rețelele de utilități existente
- acces pietonal principal dinspre Str. Pionierilor.

Zona propusă spre reglementare are suprafaţa de **1.163 mp**. Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la **modificarea reglementărilor** prevăzute în PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR nr. 9, subzona ISc9a – subzonă construcții comerciale, pentru **funcţiunea dominantă instituții publice și servicii – unități învățământ (grădiniță) în regim de înălțime maxim P+1E cu sau fără subsol/ demisol**.

Funcțiunile complementare acesteia sunt: birouri administrative, vestiare, bucătărie cu spațiile conexe necesare, cabinet medical, etc., anexe (generator electric, dotări PSI, etc.), spații tehnico-gospodărești (depozite consumabile, depozitare temporară alimente, spații gestionare rufe și lenjerie, sterilizare, etc.), accese pietonale, alei pietonale, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi cu loc de joacă și decorative.

Alte funcțiuni admise zonei, cu condiții, sunt **activități educaționale** corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătăţile.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecţie şi nici potenţial balnear sau turistic.

2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare şi execuţie în vigoare privind noile construcţii amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor respecta intrările şi ieşirile carosabile, precum şi sensurile de circulaţie impuse.

Se vor lua măsuri de siguranţă pentru construcţiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 1073/01.07.2026**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

3. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil şi a reglementărilor urbanistice în vigoare.

La proiectarea grădinițelor se va ține cont de **"Normativul privind cerințe de calitate specifice construcțiilor pentru grădinițe de copii", Indicativ NP 011-2022**.

Se vor respecta prevederile **Ordinului M.S. nr. 1456/2020** actualizat **pentru aprobarea Normelor de igienă din unitățile pentru ocrotirea, educarea, instruirea, odihna și recreerea copiilor și tinerilor.**

Limita de proprietate la frontul stradal este spre nord, spre drumul public Str. Pionierilor. Terenul de amplasament are formă poligonală, laturile est și vest sunt relativ paralele. Punctul termic existent la sud, a cărui suprafață este decupată din geometria incintei reglementate, are o volumetrie marcantă în zonă, impunând un paralelism construcțiilor din jur.

Construcțiile sunt încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate propus, marcat pe planșa Reglementări Urbanistice – zonificare (planșa 02 A) și vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre nord) se consideră înspre drumul public Str. Pionierilor; clădirile pot fi amplasate până la frontul stradal, sau cu o retragere față de acesta de max. 6,00 m
- față de limita laterală stânga de proprietate (est): construcțiile vor fi amplasate la min. 3,40 m, respectiv la min. 6,00 m față de locuințele existente, pentru a fi evitată umbrirea reciprocă
- față de limita laterală dreapta de proprietate (vest): construcțiile vor fi amplasate la min. 0,40 m
- față de limita posterioară de proprietate (sud): min. 39,00 m, respectiv min. 25,00 m față de limita nordică a terenului aferent Punctului termic.

Platformele gospodărești pot fi amplasate în afara perimetrului de construibilitate propus. Se pot autoriza în afara acestui perimetru terase neacoperite, construcții ușoare de tip pergolă, filigorie, etc. aferente zonelor verzi și de joacă/ recreere, amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate.

3.1. Orientarea faţă de punctele cardinale:

Principalele spații – grupele de copii – vor beneficia de orientarea optimă: E, SE, S, SV. Astfel, se va asigura un timp normat de însorire în toate cele patru anotimpuri ale anului și un nivel de iluminare naturală. Durata de însorire pentru orice încăpere din nucleul de copii, într-o zi de referință (21 februarie sau 21 octombrie), trebuie să fie de minimum 2 ore. Se admite orientarea N pentru serviciile administrative, medicale și tehnico-gospodărești.

3.2. Amplasarea faţă de drumurile publice:

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

– construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

– conducte de alimentare cu apă şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii ori construcţii de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre un drum public existent (Str. Pionierilor), prin intermediul unui drum existent pe terenul domeniu public înscris în CF 319699 Arad, propus spre amenajare și majorare a lățimii carosabilului pe cca. jumătate din lungime. Acesta va asigura accesul la parcajele necesare grădiniței și la platforma gospodărească propusă în extremitatea sudică a incintei reglementate.

Lucrările rutiere prevăzute pentru Str. Pionierilor constau în:

- amenajarea de alei pietonale continue, fără denivelări, de lățime min. 1,20 m de o parte și cealaltă a drumului, pe tronsonul cuprins între Str. Oituz și Str. Zorilor
- amenajarea în "T" a intersecției dintre drumul propus la vest (CF 319669 Arad) și Str. Pionierilor, cu raze de giratie de min. 4,50 m.

Lucrările rutiere prevăzute pentru drumul propus în CF 319669 Arad constau în:

- carosabil de lățime 7,00 m pe o lungime de cca. 32 m începând cu intersecția cu Str. Pionierilor și până spre sud, în dreptul Punctului termic, după care drumul se va îngusta la 3,50 m spre sud, unde este prevăzută o zonă de întoarcere din 3 manevre.
- pe una dintre laturi, drumul propus pe terenul înscris în CF 319669 Arad va avea o zonă semi-carosabilă, necesară accesului pietonal izolat
- drumul va putea fi realizat fie din dale de beton prefabricate, fie cu îmbrăcăminte asfaltică, cu fundațiile corespunătoare
- drumul va fi bordat de zone verzi cu lățime redusă, terenul de amplasament condiționând aceste dimensiuni.

- **<u>Utilizări permise</u>**

Orice construcţii sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice şi de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administraţiei publice pentru lucrările din zonele de protecţie.

- **<u>Utilizări admise cu condiţii</u>**

Toate construcţiile şi amenajările amplasate în zonele de protecţie a drumurilor publice care respectă prescripţiile tehnice şi reglementările urbanistice privind funcţionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică şi estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale şi rezolvarea parcajelor aferente, precum şi evitarea riscurilor tehnologice de construcţie şi exploatare.

Prin amplasare şi funcţionare, ele nu vor afecta buna desfăşurare a circulaţiei pe drumurile publice în condiţii optime de capacitate, fluenţă şi siguranţă. Accese carosabile şi pietonale la aceste construcţii vor fi amenajate şi semnalizate corespunzător normativelor şi standardelor tehnice specifice.

- **<u>Utilizări interzise</u>**

Orice construcţie care prin amplasare, configuraţie sau exploatare împietează asupra bunei desfăşurări, organizări şi dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranţă şi protecţie a drumurilor.

3.3. Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea faţă de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea faţă de fâşia de protecţia a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea faţă de aliniament

Perimetrul maxim de construibilitate incluzând clădirile principale și anexe (după caz) pot fi amplasate până la frontul stradal, sau cu o retragere față de acesta de max. 6,00 m

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă respectă următoarele amplasări:

- față de limita laterală stânga de proprietate (est): construcțiile vor fi amplasate la min. 3,40 m, respectiv la min. 6,00 m față de locuințele existente, pentru a fi evitată umbrirea reciprocă
- față de limita laterală dreapta de proprietate (vest): construcțiile vor fi amplasate la min. 0,40 m
- față de limita posterioară de proprietate (sud): min. 39,00 m, respectiv min. 25,00 m față de limita nordică a terenului aferent Punctului termic.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;

- distanţa minimă între construcţiile de pe aceeaşi parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălţimii construcţiei celei mai înalte, dar nu mai puţin de 4,00 m;

- distanţale minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri;

- accesul uşor al mijloacelor şi forţelor de intervenţie, la cel puţin o suprafaţă vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum şi accesul autospecialelor de intervenţie la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalţi, parcaje auto);

- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenţie la o doua faţadă nu e posibilă, se asigură trecerea forţelor (personalului de intervenţie prin treceri pietonale cu lăţimea minimă de 1,50 m lăţime şi 1,90 m înălţime (în cazul curţilor interioare);

- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Deservirea rutieră principală a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Pionierilor – drum public existent, parțial modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică. În cadrul prospectului general al drumului se vor asigura alei pietonale de lățime min. 1,20 m pe ambele părți ale drumului pe tronsonul cuprins între Str. Oituz și Str. Zorilor.

Pentru accesul corespunzător la parcajele prevăzute pentru personalul grădiniței și la platforma gospodărească din sudul incintei, este propusă modernizarea drumului existent la vest, pe parcela înscrisă în CF 319669 Arad, prin majorarea la 7,00 m a carosabilului acestuia pe o lungime de cca. 32 m începând cu intersecția cu Str. Pionierilor și până spre sud, în dreptul Punctului termic. Se va amenaja în "T" intersecția acestui drum cu Str. Pionierilor, cu raze de girație de min. 4,50 m (pentru acest drumul este preconizat un trafic minim, de max. 10 autovehicule / zi). Drumul se va îngusta la 3,50 m spre sud, unde este prevăzută o zonă de întoarcere din 3 manevre.

Lucrările rutiere constau în amenajarea drumului înscris în Extrasul CF 319669 Arad, în vederea asigurării unui carosabil corespunzător pentru accesul la parcajele și platforma gospodărească propuse pentru grădiniță, dar și accesul ocazional la imobilele dinspre sud (locuință unifamilială și Punct termic).

Dinspre Str. Pionierilor va fi asigurat exclusiv acces pietonal.

Pe una dintre laturi, drumul propus pe terenul înscris în CF 319669 Arad va avea o zonă semi-carosabilă, necesară accesului pietonal izolat. Se va asigura acces pietonal direct de la parcajele propuse la incinta grădiniței, pentru evitarea utilizării pietonale a drumului propus la vest.

Lucrările rutiere prevăzute pentru Str. Pionierilor constau în:

- amenajarea de alei pietonale continue, fără denivelări, de lățime min. 1,20 m de o parte și cealaltă a drumului, pe tronsonul cuprins între Str. Oituz și Str. Zorilor
- amenajarea în "T" a intersecției dintre drumul propus la vest (CF 319669 Arad) și Str. Pionierilor, cu raze de girație de min. 4,50 m.

Lucrările rutiere prevăzute pentru drumul propus în CF 319669 Arad constau în:

- carosabil de lățime 7,00 m pe o lungime de cca. 32 m începând cu intersecția cu Str. Pionierilor și până spre sud, în dreptul Punctului termic, după care drumul se va îngusta la 3,50 m spre sud, unde este prevăzută o zonă de întoarcere din 3 manevre.
- pe una dintre laturi, drumul propus pe terenul înscris în CF 319669 Arad va avea o zonă semi-carosabilă, necesară accesului pietonal izolat
- drumul va putea fi realizat fie din dale de beton prefabricate, fie cu îmbrăcăminte asfaltică, cu fundațiile corespunătoare
- drumul va fi bordat de zone verzi cu lățime redusă, terenul de amplasament condiționând aceste dimensiuni.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcţii se va face în corelare cu organizarea circulaţiei majore, cu organizarea parcajelor şi cu accesul pietonilor.

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

- **Utilizări permise**

Construcţiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranţă şi fluenţă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiţii**

Construcţiile fără posibilităţi de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiţia obţinerii avizului unităţii teritoriale de pompieri.

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la reţelele de apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, conform condiţiilor impuse de avizatori.

Realizarea de reţele tehnico - edilitare

Extinderea de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parţial sau în întregime după caz, în condiţiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din jud. Arad.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat, sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, conform legislației în vigoare.

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

Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

Reţelele de apă, de canalizare şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a Mun. Arad.

Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările de racordare şi branşare la reţelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar sau, după caz, de către operatorul/ administratorul rețelelor, conform legislației în vigoare şi se execută în urma obţinerii avizului autorităţii administraţie publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenurilor pentru construcţii

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălţimea construcţiilor

Regimul de înălțime maxim propus este: **P+1E, cu sau fără subsol/ demisol**, respectiv **max. 10,00 m la coamă sau atic** (118,90 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (108,90 NMN).

Anexele gospodărești sau tehnico-edilitare vor avea regimul de înălțime Parter, cu H max. la coamă de 4,50 m.

Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei. Se recomandă utilizarea unui acoperiș tip terasă, în scopul coralării cu volumetria existentă a Punctului termic amplasat la sud.

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

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 25,00 %**
- **C.U.T. 0,50**

Calculul POT și CUT respectă legislația în vigoare la emiterea Certificatului de Urbanism (01.07.2026) și la demararea licitației publice pentru achiziția serviciilor elaborare documentație de urbanism în vederea construirii grădiniței (10.07.2026). La faza DTAC/ PAC/PTh se va respecta modul de calcul a POT și CUT prevăzut în legislația în baza căreia a fost elaborată prezent documentație de urbanism.

Dimensiunile şi forma construcţiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice şi nu vor fi depăşite la autorizarea construcţiilor atât în plan, cât şi ca regim de înălţime, cu respectarea P.O.T. şi C.U.T. prevăzut în P.U.Z., cu excepția anexelor gospodărești sau tehnico-edilitare în regim de înălțime Parter. Se pot autoriza în afara acestui perimetru terase neacoperite, construcții ușoare de tip pergolă, filigorie, etc. aferente zonelor verzi și de joacă/ recreere, amenajărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate.

7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

Parcaje

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu pevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5: se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice.

Se vor asigura 4 locuri parcare pe terenul reglementat, în zona vestică a acestuia, cu acces dinspre Str. Pionierilor, prin intermediul drumului propus spre amenajare pe terenul înscris în CF 319669 Arad, proprietatea publică a Mun. Arad. Pe acest teren există déjà un drum cu o singură bandă de circulație, care asigură accesul la punctul termic și un acces secundar la locuința din sud, având adresa administrativă Str. Oituz nr. 220.

Fiind propusă o grădiniță relativ mică, de cartier, se estimează că o mare parte a copiilor se vor putea deplasa pietonal până la unitatea de învățământ și nu este cazul proiectării de parcaje pentru oprire/ staționare autovehicule.

Spații verzi și plantate

Pe parcela reglementată se vor amenaja spaţii verzi înierbate sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 30,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite înspre sudul clădirii principale propuse, preponderent în jumătatea sudică a terenului, cu zonă pentru teren de sport, loc de joacă, recreere, pietonale cu mobilier urban, etc. Pot fi realizate construcții ușoare tip pergolă/ filigorie pentru umbrire, alei pietonale, zone minerale, etc. în limita a 10,00 % din suprafața zonelor verzi propuse.

S-a prevăzut un aliniament de arbori având coronamentul dezvoltat pe verticală paralel cu limita estică de proprietate, spre zona rezidențială existentă.

Împrejmuiri:

Împrejmuirea terenului se va realiza de preferință din gard viu sau cu elemente de construcție de înălțime maxim de 2,00 m. La frontul stradal se va realiza o împrejmuire transparentă; este permis soclu de înălțime max. 0,60 m. Împrejmuirile vor fi amplasate pe limitele de proprietate ale parcelei, cu acordul vecinilor afectați. Excepție face împrejmuirea din zona parcajelor, care va urmări limita acestora.

III. Zonificarea funcţională

Unitatea principală are destinaţia instituții publice și servicii – unități învățământ cu regim de înălțime maxim P+1E, cu sau fără subsol/ demisol "ZF 09" (aferent UTR nr. 9 – subzona ISco9a).

Subunităţi:

ZF 09 – instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță
SP – zone verzi amenajate în incintă min. 30,00 %
P – parcaje aferente unității învățământ
PG – platforme gospodărești
Cc – drum amenajat pe CF 319669 Arad

1. **Obiective și modalități de operare**

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. **Utilizări funcționale**

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incină este **instituții publice și servicii – unități învățământ (grădiniță) în regim de înălțime maxim P+1E cu sau fără subsol/ demisol.**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- birouri administrative, vestiare, bucătărie cu spațiile conexe necesare, cabinet medical, etc., anexe (generator electric, dotări PSI, etc.), spații tehnico-gospodărești (depozite consumabile, depozitare temporară alimente, spații gestionare rufe și lenjerie, sterilizare, etc.), accese pietonale, alei pietonale, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi cu loc de joacă și decorative

2.3. Utilizări permise cu condiții

- activități educaționale corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare.

2.4.Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care produc poluare, disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv
- Amplasarea clădirilor pentru grădiniță se va face în așa fel încât valoarea maximă a nivelului de zgomot exterior (la 2,00 m de fațada clădirii) să fie de 50 dB (A). În cazul în care nu este posibilă respectarea acestei condiții, se vor asigura prin proiect măsuri de protecție acustică la clădire, pe calea de propagare și/sau la sursă. Valoarea maximă a nivelului de zgomot la limita

incintei în care sunt amplasate clădirile pentru creșe este de 75 dB (A). Nu se vor amplasa grădinițe pe terenuri având în vecinătate surse poluante peste pragurile admise.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităţilor şi subunităţilor funcţionale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimtate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamenul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona ZF 09 – instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță, creșă, cu regim de înălțime maxim P+1E, cu sau fără subsol/ demisol:

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0,50
- Regim maxim de înălțime P+1E, cu sau fără subsol/ demisol
- Spațiu verde minim 30 %
- Se reconadă aliniament verde de protecție pe limita estică de proprietate

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII – UNITĂȚI ÎNVĂȚĂMÂNT: GRĂDINIȚĂ (ZF 09)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță
- funcțiuni complementare: birouri administrative, vestiare, bucătărie cu spațiile conexe necesare, cabinet medical, etc., anexe (generator electric, dotări PSI, etc.), spații tehnico-gospodărești (depozite consumabile, depozitare temporară alimente, spații gestionare rufe și lenjerie, sterilizare, etc.), accese pietonale, alei pietonale, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi cu loc de joacă și decorative
- funcțiuni permise cu condiții: activități educaționale corelate cu activitatea principală (after school, diverse cursuri ocazionale, etc.), cu condiția asigurării locurilor de parcare necesare

Funcțiuni interzise:

- este interzisă amplasarea oricăror funcțiuni care produc poluare, disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea **instituții publice și servicii – unități învățământ: grădiniță,** cu regim de înălțime: P+1E, cu sau fără subsol/ demisol, cu înălțimea maximă de 10,00 m la coamă (118,90 NMN), considerate față de cota ± 0,00 (108,90 NMN)
- se pot autoriza construcții pentru funcțiunea anexe gospodărești sau tehnico-edilitare regim de înălțime Parter, cu înălțimea maximă la coamă 4,50 m
- se recomandă realizarea unui acoperiș tip terasă, pentru coerența volumetrică a punctului termic adiacent

Regim de aliniere:

- construcțiile sunt încadrate într-un perimetru maxim de construibilitate propus, marcat pe planșa Reglementări Urbanistice – zonificare (planșa 02 A) și vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre nord) se consideră înspre drumul public Str. Pionierilor; clădirile pot fi amplasate până la frontul stradal, sau cu o retragere față de acesta de max. 6,00 m
- față de limita laterală stânga de proprietate (est): construcțiile vor fi amplasate la min. 3,40 m, respectiv la min. 6,00 m față de locuințele existente, pentru a fi evitată umbrirea reciprocă
- față de limita laterală dreapta de proprietate (vest): construcțiile vor fi amplasate la min. 0,40 m
- față de limita posterioară de proprietate (sud): min. 39,00 m, respectiv min. 25,00 m față de limita nordică a terenului aferent Punctului termic.

Parcarea autovehiculelor

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri; parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- Se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice pe terenul reglementat, aflat în proprietatea Mun. Arad.
- pe parcela reglementată se vor amenaja cca. 4 locuri de parcare.

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: tuia, conifere, Forsitia
- se recomandă aliniament verde de protecție pe limita estică de proprietate (tuia)
- minim 30,00% pentru funcțiunea unități învățământ

Indicatori de utilizare a terenului:

- P.O.T. 25,00 %
- C.U.T. 0,50

Subunităţi:

SP – zone verzi amenajate în incintă min. 30,00 %

- se vor amenaja spaţii verzi înierbate sau cu plantaţii de arbori de înălţime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 30,00 %
- pot fi realizate construcții ușoare tip pergolă/ filigorie pentru umbrire, alei pietonale, zone minerale, etc. în limita a 10,00 % din suprafața zonelor verzi propuse
- se recomandă un aliniament verde de protecție pe limita estică de proprietate, recomandat tuia
- la sud de clădirea grădiniței va fi amenajată zona terenului sportiv, care va avea o suprafață de cca. 150 mp (min. 40 mp, dar nu mai puțin de 3 mp pentru fiecare preșcolar care folosește simultan terenul – se iau în calcul max. 2/3 din numărul total de copii). Între clădirea punctului termic (vest) și zona rezidențială din est va fi amenajată zona curți recreație și jocuri, lungimea acesteia, de cca. 30 m.

P – parcaje aferente unității învățământ

- Pentru accesul corespunzător la parcajele prevăzute pentru personalul grădiniței și la platforma gospodărească din sudul incintei, este propusă modernizarea drumului existent la vest, pe parcela înscrisă în CF 319669 Arad, prin majorarea la 7,00 m a carosabilului acestuia pe o lungime de cca. 32 m începând cu intersecția cu Str. Pionierilor și până spre sud, în dreptul Punctului termic. Se va amenaja în "T" intersecția acestui drum cu Str. Pionierilor, cu raze de girație de min. 4,50 m (pentru acest drumul este preconizat un trafic minim, de max. 10 autovehicule / zi). Drumul se va îngusta la 3,50 m spre sud, unde este prevăzută o zonă de întoarcere din 3 manevre.

- se vor asigura min. 3 – 4 locuri parcare la 12 cadre didactice în incinta reglementată

PG – platforme gospodărești

- se va amenaja o platformă gospodărească cu acces facil atât auto, cât și pietonal, amplasată în sudul incintei, între Punctul termic și locuința existentă, la min. 10,00 m față de ferestrele clădirilor

Cc – drum amenajat pe CF 319669 Arad

- Lucrările rutiere prevăzute pentru drumul propus în CF 319669 Arad constau în:
    - carosabil de lățime 7,00 m pe o lungime de cca. 32 m începând cu intersecția cu Str. Pionierilor și până spre sud, în dreptul Punctului termic, după care drumul se va îngusta la 3,50 m spre sud, unde este prevăzută o zonă de întoarcere din 3 manevre.
    - pe una dintre laturi, drumul propus pe terenul înscris în CF 319669 Arad va avea o zonă semi-carosabilă, necesară accesului pietonal izolat
    - drumul va putea fi realizat fie din dale de beton prefabricate, fie cu îmbrăcăminte asfaltică, cu fundațiile corespunătoare
    - drumul va fi bordat de zone verzi cu lățime redusă, terenul de amplasament condiționând aceste dimensiuni.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Întocmit,

Arh. Doriana Balogh