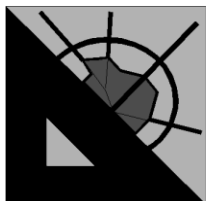


PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE CENTRU PAROHIAL ADMINISTRATIV

ARAD, Cornel Radu nr. 9

**Beneficiar: PAROHIA ORTODOXĂ ARAD
MICALACA NOUĂ**



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. ȘI R.L.U CONSTRUIRE CENTRU PAROHIAL ADMINISTRATIV Arad , str. Cornel Radu, nr. 9
BENEFICIAR:	PAROHIA ORTODOXĂ ARAD MICALACA NOUA
FAZA:	P.U.Z...
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

BORDEROU DE VOLUM

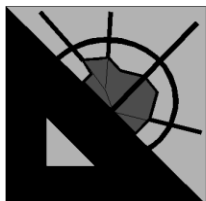
A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Fișă de responsabilități
3. Borderou volum
4. Certificat de urbanism nr. 736/15 MAI. 2024
5. Extrase CF 353251
6. Aviz de oportunitate nr. 40/05.12.2024
7. Memoriu de prezentare

PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----|
| 1. Incadrarea în zonă situația existentă | 01 |
| 2. Situația existentă, disfuncționalități | 02 |
| 3. Reglementări urbanistice -zonificare funcțională | 03 |
| 4. Mobilare propusă | 03' |
| 5. Reglementări edilitare | 04 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | 05 |
| 7. Mobilare propusă | 06 |

Întocmit
arh. Elvira Șerban



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU DE PREZENTARE

I PREZENTAREA INVESTIȚIEI

I.a. DATE DE IDENTIFICARE

1. DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. ȘI R.L.U CONSTRUIRE CENTRU PAROHIAL

BENEFICIAR:	ADMINISTRATIV Arad , str. Cornel Radu, nr. 9 PAROHIA ORTODOXĂ ARAD MICALACA NOUA
FAZA:	P.U.Z...
PROIECTANT:	S.C. PRO URBAN S.R.L.

I.b. SITUAȚIA EXISTENTĂ

1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect construirea unui centru parohial administrativ.

Metodologia folosită – baza documentație

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ : G M 010-2000.

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat– de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de Iancu Daniel Petru

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A., aprobat cu hotărârea Consiliului Local Arad, nr. 588/14.11. 2023

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-Avizul de oportunitate nr. 40 din 05.12.2024

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei Incinta care face obiectul acestei documentații este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, strada Cornel Radu nr. 9. Terenul aflat în intravilanul localității, în suprafață de 3.574,00 mp, este teren curți construcții (conform P.U.G. aprobat, ca și zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri.).

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată în prezenta documentatie este situată în intravilanul municipiului Arad, în cartierul Micalaca zona 300

Terenul studiat, care urmează să fie reglementat este situat în partea de est a intravilanului Municipiului Arad, în partea de nord a Râului Mureș. Conform P,U.G, zona studiată este situată în UTR 30 din Planul Urbanistic General, aprobat cu H.C.L.M. Arad, nr. 502/2018, prelungit prin HCLM nr. 588/14.11.2023 subunitate funcțională ISct30b subzonă construcții de cult.

Terenul propus pentru a fi reglementat, terenul cu nr. cad.353251, în suprafață de 3.574,00 mp, este în intravilanul municipiului Arad, curți construcții și este în proprietatea Parohiei Ortodoxe Arad, Micalaca Nouă..

Terenul se învecinează :

- la vest cu domeniul public, Splaiulr. General Gheorghe Magheru, nr. cad. 51750
- la nord – vest cu domeniul public – str. Cornel Radu
- la nord est cu terenurile curți construcții cu nr. cad 301562 și 391558 terenuri proprietate privată, reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 44/2020 P.U.Z și R.L.U. Clădire de locuințe colective , spații comerciale și birouri, cu garaje la demisol, regim de înălțime D+P+8E+2Er și împrejmuire , str. Cornel Radu nr. 5-7.
- la vest cu terenul liber neconstruit, identificat prin CF nr. . 348354 Arad
- la sud sediul OCPI Arad, identificat prin CF nr. 312523, Arad, conform HCLM. Arad, nr. 45/2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Sediul Administrativ Oficiu Județean de Cadastru și Geodezie Arad str. Splaiul General Gheorghe Magheru FN, proiect nr. 35.042/2003, elaborat de S.C. PROIECT S.A. Arad

2.3. Elemente ale cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.

- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c=0,7s$
- stratificația terenului:
 - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-0,80 argilă cafenie, plastic vârtoasă
 - 0,80-1,40 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 1,40-1,80 m argilă cafenieprăfoasă, plastic prăfoasă cu păpuși de calcar
 - 1,80-2,20m – praf argilos gălbui, plastic vârtos, cu confracțiuni calcaroase
 - 2,20 – 2,80 m argilă gălbuie vineție, prafo nisipoasă, plastic vârtoasă
- apa subterană a fost interceptată la 2,80m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite viitoarelor construcții de pe amplasament.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, între teren și râul Mureș este un dig. (în partea de sud a amplasamentului).

Terenul nu face parte din arii protejate sau cu valoare peisagera.

2.4. Circulația

Accesul la teren în prezent se face din Splaiul General Gheorghe Magheru în partea de sud și din strada Cornel Radu pe latura de vest.

2.5. Ocuparea terenurilor

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit a cartierului Micalaca în partea de nord, vest, și est.

În prezent terenul care face obiectul acestui studiu este teren cu clădiri, curți construcții în intravilan.

Clădirea Bisericii Ortodoxe în suprafață de 445,00 mp și paraclisul cu clopotniță în suprafață de 98,00 mp există pe amplasamentul studiat.

P.O.T. = 15,39 %

C.U.T. = 0,15

Aflată în partea de nord a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor.

2.6. Echipare edilitara

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în Municipiul Arad, în cartierul Micalaca, pe strada Cornel Radu

Alimentarea cu apă

În prezent terenul pe care se propune realizarea unei clădiri parohiale administrative, este teren cu construcții, și există rețele de distribuție a apei, la limitele zonei studiate în partea de vest și nord a amplasamentului, în zona de locuit existentă. Clădirile existente sunt alimentate cu apă de la bransamentul existent în incintă

Canalizare menajeră

În zona propusă, la limitele amplasamentului există un sistem centralizat de canalizare menajeră – canalizarea cartierului Micalaca, strada Cornel Radu. Apele menajere se evacuează în rețeaua de canalizare existentă.

Canalizarea pluvială

Apele meteorice de pe suprafața zonei studiate în prezent sunt evacuate în canalizarea pluvială existentă pe strada Cornel Radu.

Alimentare cu gaz

În lungul străzii General Gheorghe Magheruest , există rețea de alimentare cu gaze naturale , în partea de est a amplasamentului.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, în zonă, există rețeaua de alimentare cu energie electrică pe strada Cornel Radu, rețea din care sunt alimentate clădirile existente pe amplasament

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Teritoriul luat în considerare pentru realizarea unei clădiri administrative parohiale, este situat într-o zonă adiacentă zonei de locuit a cartierului Micalaca. In cadrul Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, aceasta zonă este în intravilan.

Prin acest P.U.Z, se va completa zona dotărilor de cult prin amplasarea unei clădiri administrative, se va asigura accesul pietonal și amenajările necesare unei bune funcționări.

Se va reorganiza circulația pietonală .

Se va urmări integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor cu cele existente menținute.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

2.7. Probleme de mediu

Din punct de vedere al relației dintre cadrul natural și cadrul construit nu sunt disfuncționalități.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice. În zonă nu sunt pericole de inundații sau de alunecări de teren, luând în considerare că zona studiată terenul este plat nu prezintă denivelări importante cu diferențe mari de nivel.

Având în vedere că zona studiată este adiacentă zonei de locuit a Municipiului Arad, localitate a cărei P.U.G. a fost aprobat, aceasta zonă a fost studiată ca o completare a zonei de dotări de cult.. În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Incinta studiată este adiacentă digului râului Mureș.

2.8. Opțiuni ale populației

Proprietarul terenului dorește ca în această zonă să se construiască o zonă cu locuințe individuale P.

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3, conform anexa nr. 5 Unități teritoriale afectate de inundații municipiului Arad, este pe această listă, dar zona studiată este în partea de est a Râului Mureș, despărțit de acesta de digul existent..

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrativ teritoriale afectate de inundații la poziția 76 este menționat municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, Râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită digului existent.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurile, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din aceasta cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În această zonă, au fost făcute studii Geo și există Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat.

A fost obținut și Avizul de oportunitate nr. 40/.05.23.2024

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este curti construcții înscrisă în CF nr. 353251, în suprafață de 3.574,00 mp, este în intravilanul municipiului Arad și este în proprietatea Parohiei Ortodoxe Arad, Micalaca Nouă..

3.3. Valorificarea cadrului natural

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului indicat de către beneficiar, se va elabora un foraj geotehnic .

Având doar caracter informativ, câteva dintre concluziile și recomandările, ce se pot desprinde la faza de proiectare (P.U.Z), sunt:

Constatările și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”, $k=0,16$, $T_c= 0,7s$
- stratificația terenului:
 - 0,00-0,50m sol vegetal
 - 0,50-0,80 argilă cafenie, plastic vârtoasă
 - 0,80-1,40 m argilă gălbuie prăfoasă, plastic vârtoasă
 - 1.40-1,80 m argilă cafenieprăfoasă, plastic prăfoasă cu păpuși de calcar
 - 1,80-2,20m – praf argilos gălbui, plastic vârtos, cu concațiuni calcaroase
 - 2,20 – 2,80 m argilă gălbuie vineție, prafo nisipoasă, plastic vârtoasă
- apa subterană a fost interceptată la 2,80m sub C.T.N. cu posibilități de urcare în diferitele perioade ale anului, fără ca aceasta să pună probleme deosebite viitoarelor construcții de pe amplasament

3.4. Modernizarea circulației

Drumuri

În ceea ce privește organizarea circulației în zona s-a ținut cont de rețeaua stradală a cartierului Micalaca, de străzile existente. În prezent accesul pietonal se face din Splaiul General Gheorghe Magheru în partea de vest și din strada Cornel Radu pe latura de nord-vest. Accesul carosabil se propune din strada Cornel Radu.

Parcajele

În prezent sunt asigurate locuri de parcare în parcările aflate pe latura de vest și de nord a amplasamentului, str. Splaiul General Gheorghe Magheru, respectiv strada Cornel Radu.

În incintă au fost prevăzute 5 locuri de parcare pe latura de nord – vest , Accesul în parcare va fi din parcare de pe strada Cornel Radu, iar iesirea va fi în parcare din Splaiul General Gheorghe Magheru. Accesul va avea 3,50 m lățime

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Destinația zonei conform P.U.G. este : teren curți construcții în intravilan, dotări de cult.

Suprafata incintei = 3.574,00 mp

Suprafața zonei studiate = 12.795,37 mp

În prezentul P.U.Z s-a propus construirea unei clădiri parohiale administrative, parter și etaj, .

Zona edificabila:

- față de limita de proprietate vest edificabilul este la distanță de 7,00 m .
- față de limita de nord-vest edificabilul este la 6,20 m
- față de limita de nord-est edificabilul este la 1,00 m
- față de limita de est edificabilul este la 2,00 m
- față de limita de sud edificabilul este la 7,00 m

Se propune : P.O.T.min. = 15,00 %

C.U.T.max. = 0,15

P.O.T.max. = 25,00 %

C.U.T.max. = 0,44

Se vor păstra accesele existente în incintă

Clădirea va fi construită din materiale durabile și se vor încadra în arhitectura sitului.

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	-	-	-	-
1	ZONA DOTĂRI DE CULT	550,00	15,39	893,50	25,00
2	ZONĂ DOTĂRI SERVICII	-	-	-	-
3	ZONĂ SPAȚII VERZI	2.592,78	72,54	2.079,95	58,20

4	ZONA CIRCULATII CAROSABILE, ALEI SI PARCĂRI	431,22	12,07	600,55	16,80
5	ZONA TEREN VIRAN	-	-	-	-
6	TOTAL GENERAL	3.574,00	100,00	3.574,00	100,00

În lungul carosabilului vor fi prevăzute trotuare și spații verzi.

Se propune : P.O.T.min. = 15,00 %

C.U.T.min. = 0,15

P.O.T.max. = 25,00 %

C.U.T.max. = 0,44

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

V	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
0	ZONA DE LOCUIT	575,06	4,49	575,06	4,49
1	ZONĂ DOTARI DE CULT	550,00	4,30	893,50	6,98
2	ZONĂ DOTARI	531,93	4,16	531,93	4,16
3	ZONĂ SPAȚII VERZI	4.904,30	38,33	4.391,56	34,32
4	ZONA CIRCULATII CAROSABILE, ALEI SI PARCĂRI	5.709,68 -	44,62	5.879,01	45,95
5	TEREN INTRAVILAN VIRAN	524,31	4,10	524,31	4,10
6	TOTAL GENERAL	12.795,37	100,00	12.795,37	100,00

Sistematizare verticală

La elaborarea soluției de sistematizare s-a avut în vedere :

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

Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirilor și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.
- Realizarea unei clădiri care să mobilizeze în mod corespunzător incinta reglementată.

Criterii functionale

- Asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului specific zonei funcționale, P.O.T.min. = 15,00 %, P.O.T.max, = 25,00 %,

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de P.U.Z-urile aprobate .

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Zona edificabilă:

- față de limita de proprietate vest edificabilul este la distanță de 7,00 m .
- față de limita de nord-vest edificabilul este la 6,20 m
- față de limita de nord-est edificabilul este la 1,00 m
- față de limita de est edificabilul este la 2,00 m
- față de limita de sud edificabilul este la 7,00 m

Se propune : P.O.T.min. = 15,00 %

C.U.T.min. = 0,15

P.O.T.max. = 25,00 %

C.U.T.max. = 0,44

Regimul de înălțime

Clădirea propusă va avea o înălțime maximă de 11,00 m.

. C.U.T.max. = 0,44

Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului, și coeficientul de utilizare al terenului.

C.U.T.min = 0,15

C.U.T.max = 0,44,

Plantatii

Pe strada propusă a fost prevăzute zone verzi de aliniament. Zona verde propusă ocupă o suprafață de 2.079, 95 mp, respectiv 58,20 % din total suprafață.

Reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și H.G.R. nr. 525 / 1996. Anexa și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

Zona verde propusă a fi amenajată în incinta fiecărei gospodării va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricole cu frunze decorative, etc.

3.6 Echipare edilitară

Rețelele edilitare se vor executa prin racordarea la rețelele publice 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.

După realizarea lucrărilor edilitare se va amenaja zona verde de aliniament, precum și trotuarul.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii propuse se va asigura de la bransamentul existent în incintă , din căminul de apometru existent în fața amplasamentului. Conducta exterioară de apă se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate. PEID Dn 32 mm,

Canalizarea menajeră

Apele uzate menajer vor fi evacuate grăvidățional, în rețeaua de canalizare menajeră existentă pe strada Cornel Radu , printr-un racord de canalizare, e din PVC SN 4, Dn 160 mm.

Canalizarea pluvială

Pentru colectarea și evacuarea apei meteorice de pe suprafața incintei studiate, se propune realizarea de receptori și de colectoare de canal pluvial, care vor conduce apa la un bazin de retenție de pe lot, de unde apa colectată va fi folosită pentru udarea spațiului verde. Apele pluviale, deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005.

Alimentarea cu gaze naturale

Clădirea va fi bransată la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existentă în zonă și în incintă, de pe Splaiul General Gheorghe Magheru.

Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face cu ajutorul unei centrale termice proprii.

Alimentarea cu energie electrică

Clădirea va fi racordată la rețeaua electrică existentă în incintă.

Telecomunicații

Pentru noile obiective se prevede racordarea la rețeaua telefonică existentă în zonă, pe strada Cornel Radu.

Gospodăria comunală

Pe parcelă va fi prevăzută o platformă de colectare selectivă a deșeurilor menajere solide care vor fi colectate de serviciul de salubritate a localității. Această platformă va fi betonată și ușor de întreținut, cu acces ușor la ea.

3.7. Protecția mediului

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundații sau alunecări de teren în această zonă, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit.

Prin funcțiunea propusă - clădire parohială administrativă nu se pune problema că această activitate să influențeze alte planuri și programe.

Această clădire va fi amplasată în zona de dotări de cult existentă, a cartierului Micalaca 300.

Obiectivul propuse aici nu desfășoară o activitate poluantă., nu pune probleme de mediu.

Alimentarea cu apă se va face de la rețea, iar evacuarea apelor menajere se va face în sistem centralizat de canalizare.

Deasemenea se propune zona verde amenajată în incintă, în suprafață de 2.079,95mp.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

În cazul cutremurelor de pământ se va ține seama de :

a). –pentru zona de locuit:

-P.O.T.min. = 15,00 %

-P.O.T.max. = 25,00 %

- regim de înălțime P,

- C.U.T.min. = 0,15

- C.U.T.max. = 0,44

Proiectarea și construirea antiseismică

Conform P. 100/92.

Planificarea activității de construcție se va baza pe următoarele principii:

-Încadrarea noilor construcții în mediul natural și în mediul construit se va face în așa fel încât să se evite sporirea riscurilor implicate de efectele potențiale, directe sau indirecte, ale unor viitoare cutremure puternice. S-a limitat densitatea de construcție (P.O.T. max – 25%), precum și numărul persoanelor care pot ocupa pe perioade lungi de timp, construcțiile de tip curent, clădi de cult (C.U.T max = 0,44).

De asemenea , se vor asigura căi multiple de acces și comunicare pentru eventuala necesitate a evacuării de urgență în scopul limitării efectelor unor eventuale cutremure puternice.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de dotări de cult, nu sunt prevăzute obiective de utilitate publică.

4. Concluzii

Prin realizarea obiectivului propus, clădire administrativă, se completează activitatea de cult care se desfășoară în incintă,

Prin materialele din care vor fi construite aceste obiective, precum și finisajele propuse această clădire va înobilă fondul construit al incintei..

În urma aprobării prezentului P.U.Z. se va trece la construirea obiectivului propriuzis, la realizarea rețelelor edilitare și a racordurilor de la rețelele de utilități și până la firidele clădirii.Toate aceste lucrări intră în sarcina beneficiarului și se vor executa etapizat

Proiectantul consideră că amplasarea acestui obiectiv vine în completarea frontului existent , și contribuie la dezvoltarea zonei de dotări a Municipiului Arad.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.
- Regulii proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

2. Bază legală a elaborării

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor 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:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural construit.

Terenuri agricole în intravilan:

Autorizarea se face cu respectarea normelor, stabilite de Consiliul Local al Municipiului Arad, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sănătate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

– Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

În zona studiată nu sunt zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.

- Zone construite protejate:

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, sau local.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

– Expunerea la riscuri naturale:

Nu e cazul. Zona este protejată de digul existent.

- Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Asigurarea echipării tehnico edilitare

În zona reglementată

- **Utilități permise**

Se va autoriza construirea unei clădiri administrative, clădiri cu funcțiuni complementare zonei de cult (birouri, cabinete)

Se vor realiza rețelele edilitare prevăzute prin PUZ.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Pentru zona de cult : P.O.T.min. = 15,00 %

- C.U.T.min. = 0,15

- P.O.T.max. = 25,00 %

- C.U.T.max. = 0,44

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă , canalizare și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin acest P.U.Z.

Unități industriale și depozite.

- Asigurarea echipării edilitare:

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

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de dotări de cult.

- Integrarea în zonă a construcției noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de cult
- funcțiuni complementare –cabinete, birouri

- Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Pentru zona de locuit : P.O.T.min. = 15,00 %

C.U.T.min. = 0,15

P.O.T.max. = 25,00 %

C.U.T.max. = 0,44

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

- Amplasarea față de drumuri publice:

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

- Amplasarea față de aliniament:

- Clădirile vor fi amplasate retrase față limita de proprietate, după cum urmează: conform planșei 03. Reglementari Urbanistice..

Zona edificabila:

- față de limita de proprietate vest edificabilul este la distanță de 7,00 m .
- față de limita de nord-vest edificabilul este la 6,20 m
- față de limita de nord-est edificabilul este la 1,00 m
- față de limita de est edificabilul este la 2,00 m

– față de limita de sud edificabilul este la 7,00 m

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei , conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate , conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 1,00 m fata de limitele laterală nord - est și cu 2,00 m față de limita de est.

b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

c) accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

– Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice prin servitute , conform parcelarii. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor.

:

- este prevăzută o alee de 3,50 m, în partea de nord- vest a incintei, . Această alee este din parcare și ieșirea din incintă va fi în partea de .nord -vest , în strada Cornel Radu.

- alee pietonală în interiorul parcelei va asigura accesul la fiecare clădire.pentru fiecare clădire ;

– Accesele pietonale:

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

- alee pietonală în interiorul parcelelor pentru fiecare clădire ;

. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

– Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

• Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare, de gaz și de energie electrică.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția , potrivit regulilor impuse de Consiliul Local , la rețeaua de canalizare centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

– Realizare de rețele edilitare:

Lucrările de realizare a rețelelor edilitare, de extindere, de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Conform legislației în vigoare , rețelele edilitare publice **aparțin domeniului public local** .

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

• Indiferent de forma de finanțare și de executare a rețelelor edilitare, realizarea acestora se va face cu respectarea prevederilor Legii nr.10/ 1995 privind calitatea în construcții, precum și a normativelor tehnice referitoare la categoriile de lucrări specifice.

– Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare:

1) Rețelele edilitare fac parte , alături de rețeaua de drumuri și străzi (cu traseele cărora sunt asociate) din categoria utilităților aflate **în serviciul public**. Terenul pe care sunt amplasate aparține , de regulă, **domeniului public**, iar construirea și întreținerea rețelelor și instalațiilor edilitare publice constituie **lucrări de utilitate publică. Instalațiile și rețelele publice sunt , după caz , în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale.**

2) Rețelele de alimentare cu energie electrică, gaze , telecomunicații , fac parte din sistemul național și sunt proprietatea publică a statului, indiferent de modul de finanțare.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice (apă , canalizare, gaze , termice, energie electrică și telefonie) se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unei clădiri de locuit

Parcela propusă este constructibilă deoarece:

- a) se asigură accesul la un drum public;
- b) lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- c) asigură echiparea tehnico- edilitară necesară;
- d) o parcelă se poate parcela în două cu condiția ca fiecare parcelă pe care se construiește să fie constructibilă.
- e) este permisă unificarea a câte două parcele,

- Regimul de înălțime:

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 nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 0,44 pentru zona de locuit

Regimul de înălțime maxim stabilit de prezentul regulament este

- maxim P +1E

– Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;
- e) finisaje exterioare adecvate funcțiunii;
- f) culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- g) fațadele și amplasarea golurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi si împrejuriri

– Spații verzi amenajate și de aliniament:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.
- Zona verde propusă ocupă o suprafață de 2/079,95mp, respectiv 58,20 % din total suprafață.

– Împrejmuiri:

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.
 - Incinta este împrejmuirea cu gard transparent.
 - Înălțimea împrejmuirii nu va depăși 2,00 m înălțime

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de dotări de cult

- subzonă clădiri administrative.
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă alei

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

ISct – Zona dotări de cult: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Cer – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Clădire administrativă

Utilități admise

- clădiri administrative, birouri, cabinete,

Utilități admise cu condiții

- anexe cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de cult.

Caracteristica parcelei

- suprafața parcelei este de 3.574,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

Aliniament

- conform planșei de Reglementări urbanistice
- retragere minim. 6,20 m de la frontal stradal existent strada Cornel Radu
- minim 7,00 m față de frontal stradal al Splaiului General Gheorghe Magheru.

Circulații , accese și parcări

- parcela are asigurat accesul accidental carosabil de 3,50 m lățime
- parcare este asigurată integral pe domeniul public
- în incintă au fost prevăzute 10 locuri de parcare. Intraerea mașinilor în .
parcare se va face din strada Cornel Radu, iar ieșirea se va face prin parcare existentă în Splaiul General Gheorghe Magheru

-
Înălțimea maximă admisă P + 1E cu înălțime maximă la coamă de 11,00 m.
Spații verzi, plantate - 58,20 %,

Terenul se învecinează :

- la vest cu domeniul public, Splaiulr. General Gheorghe Magheru, nr. cad. 51750
- la nord – vest cu domeniul public – str. Cornel Radu
- la nord est cu terenurile curți construcții cu nr. cad 301562 și 391558 terenuri proprietate privată, reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 44/2020 P.U.Z și R.L.U. Clădire de locuințe colective , spații comerciale și birouri, cu garaje la demisol, regim de înălțime D+P+8E+2Er și împrejmuire , str. Cornel Radu nr. 5-7.
- la vest cu terenul liber neconstruit, identificat prin CF nr. . 348354 Arad
- la sud sediul OCPI Arad, identificat prin CF nr. 312523, Arad, conform HCLM. Arad, nr. 45/2004 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu Sediul Administrativ Oficiu Județean de Cadastru și Geodezie Arad str. Splaiul General Gheorghe Magheru FN, proiect nr. 35.042/2003, elaborat de S.C. PROIECT S.A. Arad

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

