

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR
Cons. jr. Stepanescu Lilioara

Nr. 571/9.12.2019
HOTĂRÂREA Nr. _____

din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
„CLĂDIRE DE LOCUINȚE COLECTIVE , SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI CU GARAJE
LA DEMISOL, REGIM ÎNĂLȚIME D + P + 8E +2Er ȘI ÎMPREJMUIRE”,
str. Cornel Radu nr. 5-7, municipiul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 95258/A5/09.12.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.93667/A5/03.12.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.95095/A5/09.12.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 22/09.12.2019,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: “CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU GARAJE LA DEMISOL, REGIM INALTIME D + P + 8E +2Er ȘI ÎMPREJMUIRE, str. Cornel Radu nr. 5-7, municipiul Arad”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: P.A.B. Romania S.R.L. si Terra International S.R.L.

2. Elaborator: proiectant general WH PROJECT S.R.L. , proiectant arhitectura Waldar Hans I. Fackelman, specialist cu drept de semnătură RUR , pr.nr. 313/2017

3. Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr.301562-Arad,CF nr.301558-Arad ,CF nr. 301488 – Arad ,au categoria de folosință curți construcții și suprafața totală de 2778 mp

4.Situația existentă:

*pe parcelele care fac obiectul prezentului PUZ a fost elaborată documentația de urbanism PUD "Sedii firme și asociații". Documentația a fost aprobată cu HCLM Arad nr. 228/29.09.2005.

*în baza PUD-lui au fost emise 2 autorizații de construire: AC nr.400/09.04.2008 pentru construire Cladire de birouri și funcțiuni complementare și AC nr.403/09.04.2008 pentru construire Cladire de birouri și funcțiuni complementare

*pe amplasament la ora actuală este realizat parțial nivelul demisol

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Funcțiuni propuse prin PUZ

- funcțiuni dominante : locuințe și servicii
- funcțiuni complementare :drumuri, platforme, locuri de parcare, zonă spații verzi și de protecție
- utilizări permise:construcții și lucrări de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.
- utilizări interzise :orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

PUZ-ul este constituit dintr-o singură unitate funcțională: L – Locuințe și funcțiuni complementare și din mai multe subunități funcționale.

2.2.Imobil locuire colectivă D+P+8E+2ER - subunitatea funcțională L1 – este destinată construirii imobilului de locuințe colective cu spații de comerț și servicii

- Zona de implantare a construcțiilor = 1805,70 mp.
- Suprafața construită maximă = 1805,70 mp. (funcțiune mixtă) - P.O.T. maxim = 65%
= 1111,20 mp. (locuire colectivă)- P.O.T. maxim = 40%

Construcțiile proiectate vor cuprinde următoarele funcțiuni:

- garaj subteran cu spații parcare, case de scară și lifturi (D)
- parter cu spații comerciale și de prestări servicii (P)
- niveluri cu apartamente (8E+2Er), număr apartamente prevăzute 87.
- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități

2.3. Indicatori maximi propuși în incintă

Zona de locuire și servicii

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 65%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.00

Zona de locuire

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 40%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.0

2.4.Regimul de înălțime maxim propus

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este de D+P+8E+2Er.
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 43.50 m, față de cota ± 0,00., iar înălțimea maximă la atic nu va depăși 36,10m, față de cota ± 0,00.

2.5.Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la vest 6 m
- la sud 6,20 m
- la est 6 m
- la nord 2,4 m.

2.6.Spații verzi: subunitatea funcțională SP1- SP3

Suprafața minimă de spații verzi este de 138,90mp, reprezentând un procent de 5,00% din suprafața terenului la care suplimentar se adaugă un procent de 20% spații verzi pe terasele clădirii (peste demisol și la ultimul nivel).

2.7.Parcări : se vor prevedea un total de 101 locuri de parcare, dispuse astfel :

- 70 locuri în demisol
- 21 locuri la parterul clădirii (acoperite)
- 10 locuri amplasate longitudinal adiacent drumului perimetral.

2.8. Circulații și accese :subunitatea funcțională -C1

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții se va realiza din str. Cornel Radu, prin două racorduri de intrare și ieșire, care vor asigura accesul până în incintă, și vor avea o parte carosabilă de minim 3,50 m și o lățime a platformei de 5,00m, precum și de pe rampa de acces spre demisol cu lățimea de 6,20 m.

Accese pietonale :

Accesele pietonale vor fi asigurate prin trotuarele propuse, cu o lățime de min.1,00 m și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap

Cheltuielile legate de realizarea acceselor revin inițiatorului PUZ-lui .

2.9. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către P.A.B. Romania S.R.L. si Terra International S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr.95258/A5/09.12.2019

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
„CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU GARAJE
LA DEMISOL, REGIM INALTIME D + P + 8E +2Er ȘI ÎMPREJMUIRE”, str. Cornel Radu
nr. 5-7, municipiul Arad.

- **beneficiar:** P.A.B. Romania S.R.L. si Terra International S.R.L.

-**elaborator:** proiectant general WH PROJECT S.R.L. , proiectant arhitectura Waldar Hans I. Fackelman, specialist cu drept de semnătură RUR , pr.nr. 313/2017

Parcellele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr.301562-Arad,CF nr.301558-Arad ,CF nr. 301488 – Arad ,au categoria de folosință curți construcții și suprafața totală de 2778 mp

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 88097/14.11.2019 de către P.A.B. Romania S.R.L. si Terra International S.R.L.

- raportul de specialitate nr. 95095/A5/09.12.2019 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 93667/A5/03.12.2009, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 22/09.12.2019 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2574/11.12.2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- schimbarea destinației parcelelor identificate prin CF nr.301562-Arad,CF nr.301558-Arad ,CF nr. 301488 – Arad în zonă locuire colectivă și servicii

-descrierea situației existente :

*pe parcelele care fac obiectul prezentului PUZ a fost elaborată documentația de urbanism PUD "Sedii firme și asociații". Documentația a fost aprobată cu HCLM Arad nr. 228/29.09.2005.

*în baza PUD-lui au fost emise 2 autorizatii de construire: AC nr.400/09.04.2008 pentru construire Cladire de birouri și funcțiuni complementare și AC nr.403/09.04.2008 pentru construire Cladire de birouri și funcțiuni complementare

*pe amplasament la ora actuală este realizat parțial nivelul demisol.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- funcțiuni dominante : locuințe și servicii

- funcțiuni complementare :drumuri, platforme, locuri de parcare, zonă spații verzi și de protecție

-utilizări permise:construcții și lucrări de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.

-utilizări interzise :orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

PUZ-ul este constituit dintr-o singură unitate funcțională: L – Locuințe și funcțiuni complementare și din mai multe subunități funcționale.

Imobil locuire colectivă D+P+8E+2ER - subunitatea funcțională L1 – este destinată construirii imobilului de locuințe colective cu spații de comerț și servicii

- Zona de implantare a construcțiilor = 1805,70 mp.
- Suprafața construită maximă = 1805,70 mp. (funcțiune mixtă) - P.O.T. maxim = 65%
= 1111,20 mp. (locuire colectivă)- P.O.T. maxim = 40%

Construcțiile proiectate vor cuprinde următoarele funcțiuni:

- garaj subteran cu spații parcare, case de scară și lifturi (D)
- parter cu spații comerciale și de prestări servicii (P)
- niveluri cu apartamente (8E+2Er), număr apartamente prevăzute 87.
- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- întreținere
- racorduri la utilități

Indicatori maximi propuși în incintă

Zona de locuire și servicii

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 65%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.00

Zona de locuire

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 40%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.0

Regimul de înălțime maxim propus

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este de D+P+8E+2Er.
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 43.50 m, față de cota ± 0,00., iar înălțimea maximă la atic nu va depăși 36,10m, față de cota ± 0,00.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la vest 6 m
- la sud 6,20 m
- la est 6 m
- la nord 2,4 m.

Spații verzi: subunitatea funcțională SP1- SP3

Suprafața minimă de spații verzi este de 138,90mp, reprezentând un procent de 5,00% din suprafața terenului la care suplimentar se adaugă un procent de 20% spații verzi pe terasele clădirii (peste demisol și la ultimul nivel).

Parcări : -101 locuri cu următoare dispunere :

- 70 locuri în demisol
- 21 locuri la parterul clădirii (acoperite)

- 10 locuri amplasate longitudinal adiacent drumului perimetral.

Circulații și accese :subunitatea funcțională -C1

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții se va realiza din str. Cornel Radu, prin două racorduri de intrare și ieșire, care vor asigura accesul până în incintă, și vor avea o parte carosabilă de minim 3,50 m și o lățime a platformei de 5,00m., precum și de pe rampa de acces spre demisol cu lățimea de 6,20 m.

Accese pietonale :

Accesele pietonale vor fi asigurate prin trotuarele propuse, cu o lățime de min.1,00 m și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap

Cheltuielile legate de realizarea acceselor revin inițiatorului PUZ-lui .

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor.

P R I M A R
Calin Bibart

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. HS/DS

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 95095/09.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z., CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU GARAJE LA DEMISOL, REGIM INALTIME D + P + 8E +2Er ŞI ÎMPREJMUIRE”, str. Cornel Radu nr. 5-7, municipiul Arad.

- **beneficiar:** P.A.B. Romania S.R.L. si Terra International S.R.L.

-**elaborator:** proiectant general WH PROJECT S.R.L. , proiectant arhitectura Waldar Hans I. Fackelman, specialist cu drept de semnătură RUR , pr.nr. 313/2017

Încadrarea în localitate

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Arad, pe str. Cornel Radu nr. 5-7, zona 300 Micalaca, în perimetrul delimitat de str. Titulescu, faleza Mureşului şi supermarketul Billa.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr.301562-Arad,CF nr.301558-Arad ,CF nr. 301488 – Arad ,au categoria de folosinţă curţi construcţii şi suprafaţa totală de 2778 mp

Situaţia existentă

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.este delimitat :

- la nord: strada Dr.Cornel Radu
- la est: Policlinica Genesys
- la sud :terenuri proprietate privată
- la vest: Biserica Ortodoxă Micalaca

Descrierea soluţiei propuse

Pe parcelele care fac obiectul prezentului PUZ a fost elaborată documentaţia de urbanism PUD "Sedii firme şi asociaţii". Documentaţia a fost aprobată cu HCLM Arad nr. 228/29.09.2005.

În baza PUD-lui au fost emise 2 autorizatii de construire: AC nr.400/09.04.2008 pentru construire Cladire de birouri şi funcţiuni complementare şi AC nr.403/09.04.2008 pentru construire Cladire de birouri şi funcţiuni complementare.

Pe amplasament la ora actuală este realizat parţial nivelul demisol.

Funcţiuni propuse prin PUZ :

- funcţiuni dominante : locuinţe şi servicii
- funcţiuni complementare :drumuri, platforme, locuri de parcare, zonă spaţii verzi şi de protecţie
- utilizări permise:construcţii şi lucrări de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.
- utilizări interzise :orice fel de construcţii şi amenajări, care prin funcţiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibraţii sunt interzise.

PUZ-ul este constituit dintr-o singură unitate funcţională: L – Locuinţe şi funcţiuni complementare şi din mai multe subunităţi funcţionale.

Imobil locuire colectivă D+P+8E+2ER - subunitatea funcţională L1 –este destinată construirii imobilului de locuinţe colective cu spaţii de comerţ şi servicii

- Zona de implantare a construcţiilor = 1805,70 mp.
- Suprafaţa construită maximă = 1805,70 mp. (funcţiune mixtă) - P.O.T. maxim = 65%
= 1111,20 mp. (locuire colectivă)- P.O.T. maxim = 40%

Construcțiile proiectate vor cuprinde următoarele funcțiuni:

- garaj subteran cu spații parcare, case de scară și lifturi (D)
- parter cu spații comerciale și de prestări servicii (P)
- niveluri cu apartamente (8E+2Er), număr apartamente prevăzute 87.
- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități

Indicatori maximi propuși în incintă

Zona de locuire și servicii

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 65%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.00

Zona de locuire

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 40%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.0

Regimul de înălțime maxim propus

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este de D+P+8E+2Er.
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 43.50 m, față de cota ± 0,00., iar înălțimea maximă la atic nu va depăși 36,10m, față de cota ± 0,00.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la vest 6 m
- la sud 6,20 m
- la est 6 m
- la nord 2,4 m.

Spații verzi: subunitatea funcțională SP1- SP3

Suprafața minimă de spații verzi este de 138,90mp, reprezentând un procent de 5,00% din suprafața terenului la care suplimentar se adaugă un procent de 20% spații verzi pe terasele clădirii (peste demisol și la ultimul nivel).

Parcări : -101 locuri cu următoare dispunere :

- 70 locuri în demisol
- 21 locuri la parterul clădirii (acoperite)
- 10 locuri amplasate longitudinal adiacent drumului perimetral.

Circulații și accese :subunitatea funcțională -C1

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții se va realiza din str. Cornel Radu, prin două racorduri de intrare și ieșire, care vor asigura accesul până în incintă, și vor avea o parte carosabilă de minim 3,50 m și o lățime a platformei de 5,00m, precum și de pe rampa de acces spre demisol cu lățimea de 6,20 m.

Accese pietonale :

Accesele pietonale vor fi asigurate prin trotuarele propuse, cu o lățime de min.1,00 m și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap

Cheltuielile legate de realizarea acceselor revin inițiatorului PUZ-lui .

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2574 din 11.dec.2018, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic

Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	266465202/30.05.2019	11.12.2020
2	Compania de Apă Arad SA	9576/29.05.2019	-
	DELGAZ grid	27/25.06.2019	25.06.2020
3	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14736/12.08.2019	
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	921/19/SU-AR/14.06.2019	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1418/19/SU-AR/14.06.2019	-
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203646/17.05.2019	-
7	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	38957/T6/	-
8	PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu	38978/Z3/18.06.2019	18.12.2019
9	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	166/30.05.2019	30.05.2020
10	Serviciul de Telecomunicații Speciale	14901/27.06.2019	11.12.2020
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 756/16.04.2019	
12	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	19382/1069/04.11.2019	11.12.2020
13	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	475/18.06.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.11.2019, s-a emis Avizul Tehnic nr.-----

--.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de SC PAB ROMANIA SRL și TERRA INTERNATIONAL SRL cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, Zona Industrială Micalaca Est ,înregistrată cu nr.88097 din 14.11.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 22 din 09.12.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
„CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE , SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU GARAJE
LA DEMISOL, REGIM INALTIME D + P + 8E +2Er ȘI ÎMPREJMUIRE”, str. Cornel Radu nr.
5-7, municipiul Arad

Inițiator: SC PAB ROMANIA SRL și TERRA INTERNATIONAL SRL

Proiectant: proiectant general WH PROJECT S.R.L. , pr.nr. 313/2017

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Waldar Hans I. Fackelman

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

- la nord: strada Dr.Cornel Radu
- la est: Policlinica Genesys
- la sud :terenuri proprietate privată
- la vest: Biserica Ortodoxă Micalaca

Prevederi P.U.D. aprobat cu HCLM Arad nr.228/29.09.2005

- regim de construire:- ;
- funcțiuni predominante: zonă prestări servicii .
- funcțiuni complemetare admise: căi de comunicații -carosabil, platforme, parcări ,accese pietonale
 - H max = D+P+6;
 - POT =59,90 %;
 - CUT max = 0,41;
 - retragerea minimă față de aliniament = 6m;
 - retrageri minime față de limitele laterale = 12,75m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = 12,75m
- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
 - regim de construire:-;
 - funcțiuni predominante: locuințe colective, funcțiuni complementare admise:servicii;
 - H max = D + P + 8E +2Er ;
 - Zona de locuire și servicii
 - P.O.T maxim admis = 65%.
 - C.U.T. maxim admis = 4.00
- Zona de locuire
 - P.O.T maxim admis = 40%.
 - C.U.T. maxim admis = 4.0
 - retragerea minimă față de aliniament = 2,4m ;

- retrageri minime față de limitele laterale = 6,00m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 6,20m;
- circulații și accese:

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții se va realiza din str. Cornel Radu, prin două racorduri de intrare și ieșire, care vor asigura accesul până în incintă, și vor avea o parte carosabilă de minim 3,50 m și o lățime a platformei de 5,00m., precum și de pe rampa de acces spre demisol cu lățimea de 6,20 m.

Accese pietonale :

Accesele pietonale vor fi asigurate prin trotuarele propuse, cu o lățime de min. 1,00 m și vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap

Cheltuielile legate de realizarea acceselor revin inițiatorului PUZ-lui

- echipare tehnico-edilitară: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 19.11.2019 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2574 din 11.12.2018, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire clădire de locuințe colective, spații comerciale și birouri cu garaj la demisol, regim de înălțime D+P+8E+2Er și împrejmuire

Inițiatorul documentației – PAB ROMANIA S.R.L și Terra Internațional S.R.L

Amplasament – municipiul Arad, str. Cornel Radu nr.5-7, zona 300 Micălaca

Proiectant - SC WH PROJECT SRL, Proiect nr.313/2017

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

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

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

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

- prin adresa nr. 92354/14.12.2018, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 08.01.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 08.01.2019 pe panou amplasat pe parcela studiată;

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 21.01.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 36653/09.05.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 27.05.2019;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.05.2019 pe panou amplasat pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 10.06.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 8 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Asociația de proprietari str.Ilie Măduța bl.316 sc.A, sc.C, sc.B, Parohia Ortodoxa Micalaca Noua Zona 300, Camera Notarilor Publici, SC JCM Profesional Buildings SRL, SC Gemi Center SRL, SC Genesys Medical Clinic SRL.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.45652/10.06.2019 Asociația de proprietari a bl.324 sc.A, B și C prin președinte Postăveanu Vasile Bogdan sesizează următoarele:

“1.Construcția care va urma să fie ridicată la adresa Arad, str.Cornel Radu nr.5-7 are un regim de înălțime care îngrijorează locatarii scărilor A, B, C ale blocului cu nr.324.Conform planșei afișate la vedere în perimetrul șantierului constituit la adresa Arad str.Dr.Cornel Radu nr.5-7 regimul de înălțime al vechiului proiect era la nivelul clădirilor construite în vecinătatea sa (a se vedea clădirea Genesys -actual Medlife).Vă aducem la cunoștință că nu suntem de acord cu regimul de înălțime al actualului proiect respectiv cel cu D+P+8E+2ER.

2.Conform legislației în vigoare trebuie să existe 3 panouri de informare la locul construcției care va fi demarată, există doar 1 panou.

3.Conform PUZ studiat (www.primariaarad.ro) s-a constatat că din HG 525/1996, care aprobă Regulamentul General de Urbanism, se încalcă următoarele:

- terenul studiat are o suprafață totală de 2778 mp. Ca suprafețe construite, proiectantul scrie:S teren 2778mp, S construită -481.67mp.(PARTER), S construită-1805.70mp (DEMISOL PARCARE) Sconstruită -941.96 mp (ETAJ CURENT LOCUINȚE) S construită-652.60mp. (ETAJ RETRAS) S construită desfășurată -11053.52 mp. Doar că Demisolul este un nivel pe ½ îngropat în sol și se ia în considerare pentru calculul POT (spre deosebire de subsol, nivel complet îngropat, adică dacă parcare ar fi fost în întregime la subsol, nu se număra nivel și nu era luată în calculul POT, procent de ocupare al terenului).De aici rezultă ca datele următoare sunt false: POT propus-33.88% (Sc/nivel -941.96mp). Vă rugăm în acest caz să revizuiți documentația revenind cu clarificări.

4. Referitor la RLU (HG 525/1996), Anexa 2.1 -“zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri -POT -20%”, deci POT-ul propus de proiectant, de 33,88% este și prea mare și calculate incorect, ar trebui să ia în considerare amprenta la sol a demisolului. POT real al acestui bloc este $POT=(1805,7 \times 100) / 2778 = 65\%$, ca urmare a celor sesizate vă rugăm să vă clarificați și acest aspect.

5.Nu rezultă numărul locurilor de parcare prevăzute la acel demisol, față de spațiile comerciale și numărul de apartamente. Vă rugăm să precizați exact câte apartamente vor fi, câte locuri de parcare pentru apartamente și câte pentru spații comerciale.Trebuie să fie asigurate și spațiile verzi, pentru spații comerciale plus locuințe, cf Anexei 6.

6. Nu se prezintă un calcul al necesarului de utilități necesare pentru acest bloc: consum apă, canalizare, energie electrică, gaz și dacă rețelele existente pot acoperi necesarul; în caz contrar, va fi o problemă și pentru blocurile existente.

7. Locatarii își exprimă îngrijorarea cu privire la aspectul privitor la aglomerarea zonei, la faptul că valoarea apartamentelor va scădea din cauza unor aspecte precum regimul de înălțime al blocului care urmează a fi construit fiind afectat gradul de însorire (unul extrem de mic), a aglomerării și a zgomotului mult mai mare ca urmare a populării excesive a zonei. În prezent locatarii sunt afectați de clienții Medlife care parchează în jurul blocului 324 sc.A, B, C, riveranii rămânând fără locuri de parcare, construirea clădirii rezidențiale ar diminua și mai mult șansele ca un locatar din blocul 324 sc.A,B,C să beneficieze de un loc de parcare (vă amintesc că în prezent se mai construiește o clădire rezidențială în spatele clinicii Medlife).

În susținerea acestei sesizări se atașează lista semnăturilor locatarilor blocului 324 sc.A, B, C.

În concluzie locatarii blocului 324 sc.A,B,C doresc un răspuns în scris privitor la observațiile de mai sus și consider necesară organizarea unei dezbateri publice cu toți actorii implicați astfel încât să fie evitată încălcarea principiilor europene de dezvoltare teritorială și urbană durabilă asumate de România prin semnarea Agendei Teritoriale Europene, a Cartei de la Leipzig privind orașele europene durabile, a Declarației de la Toledo privind regenerarea integrată și a Convenției europene a peisajului.

De asemenea vă rugăm ca organizarea dezbaterilor publice să fie anunțată din timp pentru a permite locatarilor să ia parte într-un număr mai mare astfel ca toate problemele să fie clarificate într-un mod transparent și deschis.“

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.06.2019 pentru a raspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.48994/21.06.2019 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

“Documentația aflată în etapa 2 de informare și consultare a populației conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 pentru lucrarea: „PUZ- CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL, REGIM DE INALTIME D + P + 8E + 2Er SI IMPREJMUIRE”, a fost întocmită la comanda beneficiarilor: P.A.B. ROMANIA S.R.L. și TERRA INTERNATIONAL S.R.L.

Această documentație oferă răspunsurile la observațiile depuse în cadrul acestei etape din partea Asociației de proprietari a bl. 324 sc. A, B, C aflat pe str. Cornel Radu, peste drum de obiectivul studiat, prin sesizarea înregistrată cu nr. 45652 din 10.06.2019 la Primăria Arad.

În primul rând doresc să aduc la cunoștința Asociației de proprietari a bl. 324 că aceștia fac aceste obiecțiuni din calitate de riverani, nu de vecini direct afectați, iar prin demersul lor aduc prejudicii investitorului prin prelungirea termenelor de finalizare a documentației PUZ prin tergiversarea procedurii prin introducerea unor perioade suplimentare de timp necesare pentru emiterea aprobărilor din partea Primăriei Arad.

RĂSPUNS LA OBIECȚIUNI

Obiecțiunea nr. 1

Asociația de proprietari nu este de acord cu regimul de înălțime al proiectului.

Răspuns

Viitorul imobil se va amplasa în interiorul unui cvartal mărginit de străzile Cornel Radu, Nicolae Titulescu, Romul Ladea și Gheorghe Magheru. Acest cvartal cuprinde funcțiuni mixte (preponderent locuințe colective, comerț, servicii, culte) cu regimuri de înălțime diferențiate deja realizate (P+11E – imobil Ared), în construcție (P+5E+2Er – imobil Performance Special Buildings) sau în curs de aprobare (P+26E – PUZ Gemi Center, în lucru). Din acest punct de vedere, amplasamentul studiat permite aprobarea unui regim de înălțime D+P+8E+2Er, ca cel propus.

Cvartalul care conține terenul studiat este separat de bl. 324 prin str. Cornel Radu, distanța dintre imobilul propus și blocul 324 fiind de aproximativ 33,00m. Considerând înălțimea la cornișă

a imobilului propus de aproximativ 30,00m, rezultă că este atinsă valoarea proiecției pe orizontală a clădirii propuse.

Obiecțiunea nr. 2

Asociația de proprietari invocă necesitatea amplasării a 3 panouri de informare la locul construcției.

Răspuns

Conform procedurii și a legislației în vigoare, trebuie să existe 3 panouri în zona studiată, nu la locul construcției.

Consider că informarea publicului respectiv a Asociației de proprietari a blocului 324 s-a făcut în mod direct, prin notificarea trimisă la sediul Asociației, deci a fost îndeplinit criteriul de transparență și informare a publicului, respectiv a publicului direct afectat. Nu se poate invoca lipsa de transparență privind informarea asupra intențiilor beneficiarilor cu privire la edificarea imobilului.

Obiecțiunea nr. 3

Asociația de proprietari invocă furnizarea de date false referitor la procentul de ocupare al terenului (POT)..

Răspuns

La o consultare obiectivă a memoriului justificativ aferent PUZ și a planșelor aferente, se poate observa diferențierea suprafețelor construite ale diferitelor niveluri nefiind vorba de date "false".

Astfel bilanțul teritorial al amplasamentului este următorul:

S teren = 2 778 mp.

S construită = 481.67 mp. (PARTER) – POT : 17,33 %.

S construită = 1805.70 mp. (DEMISOL PARCARE) – POT : 65,00 %.

S construită = 941.96 mp. (ETAJ CURENT LOCUINȚE) – POT : 33,88 %.

S construită = 652.60 mp. (ETAJ RETRAS) – POT : 23,49 %.

S construita desfășurată = 11 053.52 mp. – CUT : 3,976.

De asemenea acest P.O.T. de 65%, care se încadrează în prevederile HG 525/1996 la funcțiuni mixte, realizat doar la nivelul demisolului de parcare este tratat la nivelul curții (cota +1,50m) ca o dală urbană, cuprinzând zone verzi, alei și loc de joacă pentru copii, deci nu poate fi considerat un volum construit care să influențeze negativ aspectul zonei. Practic, volumul construit vizibil se încadrează cu procentul de 33,88% sub maximul permis de 40%.

Obiecțiunea nr. 4

Asociația de proprietari consideră că ar trebui consideră un procent de ocupare al terenului P.O.T. de 20% și solicită clarificarea acestui aspect.

Răspuns

Imobilul în discuție are prevăzute funcțiuni mixte, și datorită acestui fapt, nu se consideră un procent maxim POT de 20%, care se aplică pentru funcțiunea exclusivă de locuințe colective.

Indicii urbanistici se încadrează astfel în procentele maxime conform Anexei 2 art. 2.1 din HG 525/1996 republicată, care prevăd POT maxim de 70% pentru zone mixte și de 40% pentru zone de locuințe cu dotări aferente.

De asemenea, indicele C.U.T. se încadrează sub maximul permis de 4.00.

Prin propunerea de față, clădirea va avea indicele POT de 65% doar pentru demisolul de parcare (1805,70 mp.) și de 33,88 % pentru nivelurile de servicii și locuire, suprafața construită desfășurată fiind de 11 053.52 mp., încadrându-se la un indice C.U.T. de 3,97.

P.O.T. existent = 00,00%

P.O.T. propus locuințe colective = 33.88% (Sc/nivel = 941.96mp)

P.O.T. maxim = 40,00%

(locuințe colective)

P.O.T. propus funcțiuni mixte = 65% (Sc/nivel = 941.96mp)

P.O.T. maxim = 70,00%

(comert, servicii)

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T. propus = 3.976

C.U.T. maxim = 4.00

Obiecțiunea nr. 5

Se solicită date suplimentare pentru criteriul asigurării locurilor de parcare și a procentului de spații verzi pe amplasament.

Răspuns

Menționăm că numărul apartamentelor prevăzute în clădire este de 87, la care se adaugă o medie de 40 de persoane în zona de comerț și servicii. Conform Anexei 6 sunt necesare 87 de locuri de parcare pentru apartamente și 6 locuri de parcare pentru spațiile cu altă destinație.

Pentru o dispunere finală a funcțiilor propuse se vor prevedea un total de 101 locuri de parcare, dispuse astfel :

- 70 locuri în demisol
- 21 locuri la parterul clădirii (acoperite de etajele superioare ale clădirii).
- 10 locuri amplasate longitudinal, adiacent drumului perimetral de incintă.

Rezultă un necesar de 93 de locuri, propunerea oferind un număr de 7 locuri ca rezervă care pot fi accesate în funcție de necesități.

De asemenea, există prevăzut un procent de 5% de zone verzi la nivelul solului, restul de până la 20% se vor amenaja pe dala urbană de peste demisolul de parcare.

Obiecțiunea nr. 6

Asociația de proprietari își exprimă îngrijorarea față de asigurarea cu utilități a imobilului, fapt care ar duce în opinia Asociației de proprietari la probleme legate de furnizarea de utilități către imobilul lor.

Răspuns

Proiectul pentru imobilul în cauză se află în elaborare la faza PUZ, fază în care se solicită aviz de principiu de la deținătorii de rețele edilitare. Acest aviz de principiu în faza PUZ confirmă intenția beneficiarilor de a racorda viitorul imobil la rețelele edilitare. Până la darea în folosință a clădirii ar urma obligativitatea de obținere a încă două avize de la fiecare regie deținătoare de rețele din zonă.

Astfel, la faza de obținere a autorizației de construire se va obține soluția tehnică și varianta de racordare a viitorului imobil la utilități, astfel încât să se evite exact pericolul invocat de Asociația de proprietari, iar la final, prin solicitarea avizului de racord / bransament, fiecare deținător de rețele va oferi și condițiile tehnice de racord, precum și necesitatea creșterii capacităților acolo unde va fi cazul.

Considerăm că ridicarea acestei probleme la faza PUZ este prematură, nefiind necesară demararea unui proiect tehnic pe specialități pentru fiecare utilitate în parte.

Obiecțiunea nr. 7

Asociația de proprietari își exprimă îngrijorarea față de aglomerarea zonei, a gradului de însorire a imobilului propriu, a locurilor de parcare și a scăderii valorii apartamentelor din blocul respectiv.

Răspuns

Îngrijorarea pentru aglomerarea zonei este un criteriu subiectiv, care privită prin prisma dezvoltării urbane nu poate fi stopată, atât timp cât se referă la urbanizarea unei zone ocupate ani la rând de terenuri virane și care vine de fapt să întregescă o zonă rezidențială de locuit cu funcțiuni complementare.

Referitor la gradul de însorire, putem dovedi printr-un studiu de însorire atașat prezentei documentații , că noul imobil nu influențează vecinătățile, chiar și în cazul blocului 324 fiind asigurate 1,1/2 ore de soare direct în ziua cea mai defavorabilă de la echinocțiul de iarnă, conform prevederilor Ord. 119/2014. Practic, în cea mai defavorabilă zi a anului (22 decembrie), din punct de vedere al însoririi, după ora 12.30 noul imobil nu mai aruncă umbră purtată asupra blocului 324. (conform planșei – studiu de însorire).

Noul imobil are prevăzute toate locurile de parcare necesare prevăzute prin legislație pe terenul propriu (la demisol sau la parterul clădirii), astfel că gradul de afectare a posibilității de găsim a unui loc de parcare pentru locatarii Asociației de proprietari bl. 324 este de asemenea de factură subiectivă, și ține de gradul de civilizație a tuturor locatarilor zonei.

Viitorul imobil cu funcțiuni mixte de locuire cu servicii și comerț la parter are asigurat numărul suficient de locuri de parcare pe teren, conform Anexei 6, respectiv este prevăzută o rezervă de 7 locuri de parcare, suplimentar față de minimul prevăzut în normativ (conform planurilor anexate).

Cât privește scăderea valorii apartamentelor blocului 324, consider că dimpotrivă, prin construirea unor imobile de locuit noi, prin folosirea de materiale și a unui grad de finisare de ultimă oră se va marca o creștere a interesului potențialilor cumpărători pentru zona respectivă, fapt ce va duce implicit la o creștere a valorii și pentru apartamentele din blocurile vechi din zona adiacentă, așa cum este cazul blocului 324.

CONCLUZII :

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, realizat de Proiect Arad S.A. În anul 1998, reactualizarea la ora actuală în curs de elaborare terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în UTR 30, alcătuită din următoarele tipuri de subzone funcționale:

LI -zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri

-subzona rezidentiala

IS -zona pentru institutii publice si servicii de interes general

-subzona constructii administrative

-subzona constructii comerciale

-subzona constructii de cult

-subzona constructii invatamant

-subzona constructii sanatare subzona destinată construcțiilor pentru locuire și funcțiuni complementare, în Zona cu destinație de locuințe, servicii și comerț.

P -zona de parcuri

-subzona spatii verzi amenajate

Caracterul acestei Unități teritoriale nu se modifică prin realizarea propunerilor din prezentul proiect, acestea completând subzonele existente.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad, investiția, prin profilul activității va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone de locuire și funcțiuni complementare în acea parte a orașului, bazată pe criteriile de dezvoltare teritorială și urbană durabilă.

Demersul nostru prevede revitalizarea unui teren rămas la nivel de fundație de peste 10 ani, este evident, că din punct de vedere economic, beneficiarii își doresc o exploatare la maxim a posibilităților acestuia, atât timp cât nu încalcă legislația și normativele tehnice în vigoare.

Având în vedere că viitoarea construcție respectă toate criteriile tehnice invocate, inclusiv cele contestate de Asociația de proprietari, considerăm că proiectul de față oferă răspunsuri pertinente la toate obiecțiunile.

ANEXE :

- Plan demisol (evidențiere locuri de parcare)
- Plan parter (cu amplasare locuri de parcare)
- Planșă – studiu de însorire ”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor prin adresa nr.36653,45652,48994/A5/02.07.2019, cu menținea că opiniile transmise vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin

HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		03.12.2019
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		03.12.2019

Proiect nr. 313 / 2018

PLAN URBANISTIC ZONAL

„CLĂDIRE DE LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI CU
GARAJE LA DEMISOL, REGIM ÎNĂLȚIME D + P + 8E + 2Er³³”

ARAD
str. Cornel Radu nr. 5-7.

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr. 313 / 2018

Denumire proiect : **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„CLĂDIRI DE LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE ȘI
BIROURI CU GARAJE LA DEMISOL, REGIM DE
ÎNĂLȚIME D + P + 8E + 2Er”

Faza: **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Amplasament: **ARAD, str. Cornel Radu nr. 5-7.**
C.F. 301562, 301558, 301488 – Arad

Beneficiar: **P.A.B. ROMANIA S.R.L.**
TERRA INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: **WH PROJECT S.R.L.**
TIMIȘOARA, str. Mendeleev 29 B
Tel. 0256 437 120



LISTĂ DE RESPONSABILITĂȚI

Proiect nr. 313 / 2018

PROIECTANT:

◦ Șef proiect

◦

• Urbanism

◦

• Proiectat

◦

WH PROJECT S.R.L.

arhitect **Waldar Fackelmann**arhitect **Horea Circa**arhitect **Waldar Fackelmann**arhitect **Georgeana Buran**arhitect stg. **Sandu Caragi**arhitect stg. **Adriana Panturu**

BORDEROU

Proiect nr. 313 / 2018

A. PIESE SCRISE

1. Copertă
 1. Foaie de capăt
 2. Lista de responsabilități
 3. Borderou
 4. Memoriu
-
1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul lucrării
 - 1.3. Surse documentare
 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale PUG
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională / reglementări, bilanț teritorial
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 4. CONCLUZII
 5. Anexe

MEMORIU DE PREZENTARE

Proiect nr. 313 / 2018

1. Introducere

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării :	PLAN URBANISTIC ZONAL CLĂDIRE DE LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI CU GARAJE LA DEMISOL, REGIM DE ÎNĂLȚIME D + P + 8E + 2Er ARAD, str. Cornel Radu nr. 5-7, C.F. 301562, 301558, 301488 – Arad
Nr. proiect	: 313 / 2018
Beneficiar	: P.A.B. ROMANIA SRL, Arad , zona ind. Micalaca est f.n. : TERRA INTERNATIONAL SRL, Arad, str. V. Milea nr. 6
Elaborator (Proiectant general)	: WH PROJECT SRL
Data elaborării	: octombrie 2018
Faza de proiectare	: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII PUZ

Documentația de față, propune soluții și reglementări în scopul realizării unui Plan Urbanistic Zonal pentru dezvoltarea unei incinte pentru o clădire cu funcțiune mixtă de locuire și comerț cu un nivel de parcare la demisol.

Documentația în faza P.U.Z.: „Clădire de locuințe, spații comerciale și birouri cu garaje la demisol, regim de înălțime D + P + 8E + 2Er, a fost întocmită la comanda beneficiarului P.A.B. ROMANIA S.R.L. în conformitate cu contractul nr. 251 din 25.09.2018.

Elaborarea documentației privind Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea investiției este întocmită în conformitate cu ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, și cu Ordinul nr. 176/N/16 / 2000 - "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ G.M. - 010 - 2000.

Planul a fost întocmit pe baza ridicării topografice realizată de Terra International SRL. Propunerile se subordonează Planului Urbanistic General al Municipiului Arad aflat în lucru. Beneficiarii solicită prin prezenta documentație și conform cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, realizarea unei clădiri cu spații pentru locuire, comerț și servicii.

Dezvoltarea incintei propuse spre reglementare va cuprinde următoarele funcțiuni :

- spații pentru locuințe colective.
- nivel parter pentru amenajare spații comerciale și parcaje;
- spații pentru prestări servicii, birouri;
- spații exterioare de circulație și platforme de manevră;
- accese auto, spații la subsol pentru parcare auto;
- construcții pentru amenajări edilitare;
- amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii.

Prin această documentație se stabilesc soluțiile pentru rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale incintei, precum și condițiile de amplasare și executare a construcțiilor cu respectarea condițiilor particulare de amplasament, vecinătăți și cerințe funcționale și realizarea unor lucrări rutiere și tehnico – edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

De asemenea, în urma aprobării PUZ se urmărește schimbarea destinației și a categoriei de folosință a terenurilor din teren agricol în "curți construcții"

Prealabil fazei P.U.Z s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 2574 din 11.12.2018, și Avizul de Oportunitate nr. 2 din 28.01.2019, emise de Primăria Municipiului Arad.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aflat în stadiul de actualizare de către Urban Incerc Bucuresti, cu care au avut loc consultări în vederea respectării prevederilor de dezvoltare a localității.
- Ridicare topografică
- Studiu geotehnic

Documentația s-a elaborat în conformitate cu:

- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T.;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat 25.02.2015;
- Ordinul nr. 119 / 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea CL Arad nr. 228 din 29.09.2005 privind aprobarea PUZ "Sedii de firme și asociații" Micalaca II - III, proiect nr.7 / 2005 elaborat de PAB Romania SRL.
Documentația tehnică inițială pentru obținerea Autorizației de Construire nr. 400 din 9.04.2008.
- Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 03.02.2014 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- alături de celelalte legi și normative în vigoare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Prin dezvoltarea orașului din punct de vedere economic și prin cerința crescândă de locuințe la nivelul municipiului se va avea în vedere pe lângă extinderea intravilanului, o îndesire și completare a țesutului urban pe anumite terenuri virane sau neconstruite care să completeze cartierele cu locuințe colective, pe care se va putea realiza pe viitor un areal suficient pentru a putea construi noi imobile de locuințe colective.

Tendința de dezvoltare a zonei studiate este de realizare a unor investiții legate mai ales de funcțiuni urbane cum ar fi cele de locuire, comerț și servicii. Aceste noi funcțiuni se vor integra în parametri urbanistici existenți la ora actuală în zonă, cu privire la funcțiune și regim de înălțime.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile studiate sunt situate în intravilanul municipiului Arad, pe str. Cornel Radu nr. 5-7, zona 300 Micalaca, în perimetrul delimitat de str. Titulescu, faleza Mureșului și supermarketul Billa. Prin P.U.G. Arad, și în urma aprobării PUZ, zona va fi inclusă în UTR cu destinația propusă de locuire, servicii și comerț. În vecinătate există la ora actuală terenuri cu destinație similară.

Terenul studiat are o suprafață totală de 2 778 mp. Acesta are o formă dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului la nord (la str. Cornel Radu) de 69.45m , la vest de 40,00m, la sud 69,45m și la est lungimea limitei este de 40,00m.

- Limita estică a terenului este mărginită de un teren aflat în proprietate privată (Policlinica Genesys).
- Limita sudică a terenului este mărginită de două terenuri aflate în proprietate privată.
- Limita vestică a terenului este mărginită de un un teren aflat în proprietate privată (Biserica Ortodoxă Micalaca).
- Limita nordică a terenului este mărginită de str. Cornel Radu.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Râul Mureș străbate orașul de la est la vest și cursul lui se situează la circa 200m de amplasamentul studiat.

Pe teritoriul Municipiului Arad riscurile naturale semnificative sunt cele referitoare la inundabilitate din cauza situării pe cursul râului Mureș.

Județul Arad se află în zona D, E și F a cutremurelor bătășene de tip intraplaacă, cu epi centrul în zona Banloc, județul Timiș. Municipiul Arad se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK .

Zona vulnerabilă la inundațiile produse prin revărsarea râului Mureș 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, Grădiște, Aradul Nou și Sănnicolau Mic.

În zona amplasamentului studiat, cursul Muresului este îndiguit.

Morfologic, Aradul se situeaza in Câmpia Mureșului cu energie de relief redusa, parte a unitatii geomorfologice Depresiunea Panonica. Terenul din amplasament, avand stabilitatea generala asigurata, este relativ plan cu mici denivelari (70-80 cm).

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.

La alcătuirea geologică a etajului inferior - presenonian participă în bază formațiuni cristalofiliene, mezo și epizonale, proterozoic superioare, reprezentate prin micașisturi, micașisturi biotito-sericitoase, micașisturi cu granați, paragnaise, cuarțite micacee, șisturi sericito-cloritoase, șisturi cuarțito-cloritoase și șisturi sericito-talcoase.

La partea superioară, aceste formațiuni prezintă o zonă alterată de grosimi variabil, cuprinsă în general între 50-100 m.

Regimul eolian este determinat de dezvoltarea sistemelor barice care interfereaza deasupra Europei la latitudinea de 45° nord. In zona de campie, cea mai mare pondere o au vanturile din nord.

Temperatura se caracterizeaza prin temperaturi medii anuale ridicate, intervalul anual fara inghet este mai extins (peste 200 de zile), iar numarul mediu anual de zile cu inghet mai mic. Clima este deci temperat-moderata.

Temperatura aerului:

Medie lunara maxima	+20°...+28° (iulie - august)
Medie lunara minima	-1°.....-2° (ianuarie)

Precipitatiei:

Medie lunara maxima	70.... 80 mm (iunie)
Media anuala	600....700 mm

Vantul:

Directii predominante	N-S 16%
	E-V 13%

Seismic, in conformitate cu Normativul P 100-1/2006 (cod de proiectare seismica – prevederi de proiectare pentru cladiri), amplasamentul se situeaza in zona seismica

caracterizata printr-o perioada de control (colt) a spectrului de raspuns $T_c = 1,0$ s si o acceleratie a terenului pentru proiectare la cutremure cu interval mediu de recurenta $IMR = 100$ ani, $ag = 0,16g$.

Adancimea maxima la inghet in conformitate cu STAS 6054/77 este pentru amplasamentul in cauza $hi = 0,70$ m.

Apa subterana. La data executării lucrărilor de investigare, apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimea de 4,7 - 4,8 m față de cotele terenului natural. Din datele cunoscute în zonă, se știe că adâncimea nivelului hidrostatic oscilează în funcție de anotimp și de volumul precipitațiilor, între adâncimi de 4,0 - 5,5 m. Nivelul hidrostatic maxim este estimat la 3,5 m. Un nivel maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate statistic, pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp.

Se poate aprecia că apa subterană nu va influența betoanele din punct de vedere al agresivității. Datele geotehnice sunt prezentate în studiul geotehnic anexat prezentei documentații.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul rutier pe amplasament se face în prezent de pe str. Cornel Radu (drum asfaltat). De pe această stradă adiacentă amplasamentului propus, accesul se face direct, prin intermediul unor accese amenajate, inițial aprobate conform P.U.Z. aferent H.C.L. 228 / 2005 .

La ora actuală acest acces există, fiind amenajat inițial în anul 2008 (autorizat prin A.C. 400 / 09.04.2008), când s-a realizat parțial clădirea (radier demisol), acesta devenind accesul principal auto și pietonal al terenului studiat.

Pe amplasament se va realiza un drum de incintă, care va avea și rol de acces pentru autospecialele de pompieri, prevăzut perimetral, cu acces spre zonele de parcare de la demisol și parter.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenul pentru care se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, este aliniat la str. Cornel Radu, având limita de proprietate nord paralelă cu aceasta. Distanța de la limita de proprietate până la marginea carosabilului este de aprox. 12,5m.

Terenul studiat are o suprafață totală de 2778 mp. Acesta are o formă dreptunghiulară în plan cu lungimea frontului la nord (la str. Cornel Radu) de 69.45m , la vest de 40,00m, la sud 69,45m și la est lungimea limitei este de 40,00m.

Terenul este ocupat parțial de un demisol parțial ridicat în baza Autorizației de Construire nr. 403 din 9.04.2008 și 400 din 9.04.2008, terenul fiind construit până la nivelul cu placa pardoseală a nivelului de parcare și rampa de acces la acesta. Aceste autorizații s-au emis pentru terenurile celor doi proprietari, fiind în vigoare prevederile Hotărârea CL Arad nr. 228 din 28.09.2005 privind aprobarea PUD "Sedii de firme și asociații" amplasat în Arad, cartier Micalaca, str. Cornel Radu 5-7, beneficiar PAB Romania Arad , și Terra International SRL.

- terenurile sunt situate în intravilan, conform P.U.G. Arad.
- terenurile se află în proprietatea P.A.B. ROMANIA S.R.L. și
- TERRA INTERNATIONAL S.R.L.
- C.F. 301562, 301558, 301488 – Arad
- nr. cad: 6918, 301558, 6917.
- suprafața măsurată conform Extrase C.F.: 2 778 mp.
- o conform Extras CF nu există sarcini.

Ca și analiză a fondului construit trebuie menționat că în vecinătatea amplasamentului studiat se află preponderent terenuri cu imobile de locuințe colective - și terenuri cu funcțiuni pentru servicii, amplasamentul studiat situându-se la limita dinspre str. Cornel Radu. Parțial, fondul construit existent în zonă îl depășește pe cel propus prin prezenta documentație.

Principalele disfuncționalități ale zonei pot fi rezumate în următoarele :

- Existența unui fond construit pe amplasament – realizarea parțială a nivelului de la demisol
- Disfuncționalități privind circulația auto care va deservi obiectivul, din cauza necesității amenajării a trei accese auto și a suprafețelor limitate avute la dispoziție.
- Dimensiunea destul de restrânsă a terenului, fapt care are influență asupra P.O.T., C.U.T., a regimului de înălțime, a retragerilor și aliniamentelor
- Lipsa zonelor verzi amenajate (se vor realiza la faza de construire).

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.Z. este echipată edilitar cu rețele și dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare. Fiind vorba de o zonă rezervată preponderent locuințelor colective, racordurile necesare funcționării viitorului obiectiv au fost realizate în vecinătatea amplasamentului conform documentațiilor de specialitate. Acestea vor fi prelungite până pe amplasament, în conformitate cu condițiile de racordare ale deținătorilor de rețele.

Lucrări existente și măsuri propuse:

- Circulația

La ora actuală, accesul se face pe de strada Cornel Radu, care după realizarea obiectivului, se va moderniza pentru a permite accesul auto spre parcare de la parterul și demisolul viitorului imobil. Aceste drumuri de acces spre amplasament au deja la ora actuală o lățime suficientă a carosabilului între 5,50 - 7,00, fiind asfaltate.

- Alimentarea cu apă potabilă: Există rețea de alimentare cu apă în zonă - se realizează extinderea rețelei în vederea asigurării sursei de apă rece din rețeaua existentă, sursa de alimentare fiind căminul de vane din proximitatea amplasamentului. Obiectivul va fi bransat la rețeaua care trece pe str. Cornel Radu, prin racord subteran.

Conform Avizului eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul ca autoritățile locale sunt de acord cu bransarea la rețeaua municipală a imobilului propus. Pe teren se va amenaja un rezevor de incendiu de minim 7,56 mc, conform cerințelor tehnice.

- Canalizare menajeră: Există rețea de canalizare menajeră sau pluvială în zonă - se propune evacuarea apelor uzate menajere, prin intermediul unei rețele de incintă, în canalizarea localității după colectarea acestora în stația de pompare din colțul terenului. De aici se va realiza un canal menajer de circa 50 m până la punctul de descărcare de pe str. Cornel Radu. Conform Avizului eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul ca autoritățile locale sunt de accord cu bransarea la rețeaua municipală a unităților propuse.

- Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate de pe suprafețele acoperișurilor și a platformelor rutiere printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție cu o capacitate de 100 mc. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va

descărca controlat prin intermediul stației de pompare ape pluviale în canalul aflat pe str. Cornel Radu. Menționăm că se va realiza un colector de canal pluvial separat de cel menajer.

- Rețele de transport și distribuție de energie electrică: – Există o un bransament aprobat de către Enel prin realizarea unui racord la rețeaua electrică aflată la o distanță de 30 m, investiție suportată de beneficiar. Acest racord se realizează printr-o linie electrică subterană până în postul de transformare propriu, care se va amplasa în incintă. Această linie subterană va impune o zonă de protecție a acesteia de 0,6m, conform Avizului Enel. Pentru racordul la rețeaua electrică se va solicita Avizul Tehnic de Racordare pentru consum casnic.

- Încălzire: nu există - se va realiza cu rețea proprie de incintă, alimentată de la centralele termice proprii individuale, care vor folosi gazul ca sursă primară de alimentare.

- Alimentare cu gaz metan: există în vecinătate - se va prelungi rețeaua de gaz metan existentă pe str. Cornel Radu până pe teren, la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorului de rețea, la ora actuală fiind eliberată cota de gaz din partea E-ON Gaz pentru bransament, urmând a se elibera Autorizația de Construire.

- Telefonie, alte instalații: nu există - se vor prelungi rețelele existente în zonă sau la marginea drumului de acces până pe teren, la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorilor de rețele.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona în care se încadrează terenul este **lipsită de factori majori de poluare**. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună în problemă protecția mediului.

Prin intervențiile propuse prin acest P.U.Z. - privind ocuparea terenului studiat cu funcțiuni de locuire, comerț și servicii, căi de acces și comunicații, rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie) - zona se va transforma din mediu natural în mediu antropic, cu toate caracteristicile aferente.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona, că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă unde acest tip de activitate nu este considerată deosebită.

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Terenul studiat în suprafață totală de 2778 mp. este proprietate privată a beneficiarilor PAB Romania SRL și Terra International SRL, iar obiectivul de investiții a fost supus atenției publicului conform legislației.

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a unui imobil de locuințe colective cu funcțiuni de comerț și servicii. Din punct de vedere al administrației

locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a respectivului UTR situat în cartierul Micalaca.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 701/2010 și nu au fost înregistrate contestații sau sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor preliminare ale P.U.G. Arad aflat la ora actuală în lucru, a studiului geotehnic și a lucrărilor topografice vizate de OCPI Arad, și conform posibilităților de dezvoltare ale municipiului, de-a lungul falezei Mureșului este reglementată dezvoltarea de funcțiuni de locuire. În zona propusă rămasă neconstruită, care este adiacentă splaiului G-ral Magheru se propune dezvoltarea funcțiunilor rezidențiale și anume de locuire, comerț și de prestări servicii.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, realizat de Proiect Arad S.A. În anul 1998, reactualizarea la ora actuală în curs de elaborare terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în UTR 30, alcătuită din următoarele tipuri de subzone

funcționale:

LI -zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de trei niveluri

-subzona rezidentiala

IS -zona pentru institutii publice si servicii de interes general

-subzona constructii administrative

-subzona constructii comerciale

-subzona constructii de cult

-subzona constructii invatamant

-subzona constructii sanatare subzona destinată construcțiilor pentru locuire și funcțiuni

complementare, în Zona cu destinație de locuințe, servicii și comerț.

P -zona de parcuri

-subzona spatii verzi amenajate

Caracterul acestei Unități teritoriale nu se modifică prin realizarea propunerilor din prezentul proiect, acestea completând subzonele existente.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Arad, investiția prin profilul activității, va avea o influență pozitivă la nivel economic și social asupra dezvoltării unei zone de locuire și funcțiuni complementare în acea parte a orașului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prin prezentul PUZ s-a ținut cont de gradul de urbanizare al localității cu unități de locuințe colective și de densificarea zonei în legătură cu cerințele pieței în

materie de apartamente.

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul din zonă, care deși are categoria de folosință curți construcții, la ora actuală este neconstruit. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei sale naturale cu cotele terenului natural din vecinătate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasarea obiectivului propus, precum și amenajarea accesului rutier în noua zonă de locuit se va realiza conform planului de mobilare propus și după realizarea accesului pe cheltuiala beneficiarului, fiind conformat pentru preluarea traficului necesar deservirii viitorului obiectiv. Acesta va avea o platformă de circulație perimetrală pentru o bandă de circulație, traficul fiind conceput a se desfășura cu sens unic cu un acces de intrare și unul de ieșire de pe parcelă.

De pe acest drum de incintă perimetral se va face accesul spre parcajul de la nivelul parterului.

Pe lângă aceste două accese se va amenaja accesul principal direct din strada Cornel Radu spre parcajul de la demisol. Acesta va avea două benzi cu o lățime totală de 6,20 m, acesta constituind de fapt rampa spre parcajul subteran.

In prezent accesul spre teren este asigurat direct de de str. Cornel Radu, prin intermediul unui acces provizoriu spre viitorul parcaj subteran, acces care a fost conformat inițial prin PUZ aprobat prin HCL 228 / 2005 și prin Autorizația de Construire 400 / 9.04.2008.

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții se va realiza din str. Cornel Radu, prin două racorduri de intrare și ieșire, care vor asigura accesul până în incintă, și vor avea o parte carosabilă de minim 3,50 m și o lățime a platformei de 5,00m., precum și de pe rampa de acces spre demisol cu lățimea de 6,20 m.

Se va amenaja o structură rutieră de tip rigid, având în componență următoarele straturi:

- îmbrăcăminte din beton rutier BcR 4,0 - 23 cm.
- fundație din piatră spartă compactată - 20 cm.
- fundație balast compactat - 30 cm.
- geotextil ca strat filtrant
- strat de egalizare nisip - 10 cm.

Terenul studiat va avea 3 accese rutiere, pentru a deservi fluxul de autovehicule într-un mod cât mai funcțional, primul pentru intrare, de pe latura nord-estică, al doilea pentru ieșirea autoturismelor de pe latura nord-vestică, iar pe partea centrală a laturii nordice accesul spre rampa parcajului subteran.

Pentru **deservirea rutieră din incintă**, se propune amenajarea unei benzi de circulație paralelă cu laturile terenului studiat și având accesul de pe str. Cornel Radu. Lățimea străzii interioare va fi de 4,00 m cu raze de racord de 12m și va avea câte o platformă de acces spre parcajul de sub clădire de la nivelul parterului.

Prospectele stradale proiectate sunt în conformitate cu normele tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități (Ord.M.T.nr.50/1998). Trotuarele propuse

vor avea lățimea de 2,50m și vor constitui accesele pietonale spre viitorul imobil, iar spațiul verde de aliniament va avea o lățime variabilă între 1,00m și 3,00m. În incintă se vor prevedea alei carosabile, platforme și parcaje de-a lungul drumului de incintă.

Beneficiarul obiectivului are obligația de a respecta modul de organizare și reglementare a circulației în incintă prin indicatoare și marcaje rutiere. În zona accesului rutier se va asigura scurgerea apelor meteorice atât de pe suprafața platformei, prin pantele transversale ale carosabilului și ale acostamentului, cât și prin pante în lungul acestuia.

Costurile tuturor lucrărilor de amenajare a acceselor vor fi suportate de beneficiar.

Necesarul de **parcaje** va fi dimensionat conform prevederilor Normativului P 132-93 și R.G.U. aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat 25.02.2015, stabilindu-se în funcție de categoria localității în care sunt amplasate construcțiile. Funcțiunile mixte propuse vor fi prevăzute cu parcaje în funcție de specificul activității.

Propunerea de față de mobilare se încadrează într-una din categoriile de mai jos extrase din R.G.U. Anexa nr. 5, fiind stabilite în funcție de numărului de apartamente ale viitoarei clădiri pentru locuințe și a spațiilor pentru comerț și servicii.

Menționăm că numărul apartamentelor prevăzute în clădire este de 87, la care se adaugă o medie de 40 de persoane în zona de comerț și servicii. Pentru o dispunere finală a funcțiunilor propuse se vor prevedea un total de 101 locuri de parcare, dispuse astfel :

- 70 locuri în demisol
- 21 locuri la parterul clădirii (acoperite)
- 10 locuri amplasate longitudinal adiacent drumului perimetral.

Rezultă un necesar de 93 de locuri, propunerea oferind un număr de 8 locuri ca rezervă care pot fi accesate în funcție de necesități.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ / REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL

Prezentul P.U.Z. prin intervențiile urbanistice propuse, va conduce la generarea unei zone de locuințe colective cu funcțiuni complementare, dezvoltată în raport cu poziția față de principalele dotări similare din zonă.

Proiectul are ca scop stabilirea condițiilor de realizare a investiției "**PUZ - Clădire de locuințe, spații comerciale și birouri cu garaje la demisol, regim de înălțime D + P + 8E + 2Er**" în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2574 din 11.12.2018, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Principalele caracteristici ale viitoarei incinte sunt:

Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus : locuințe colective și funcțiuni complementare (comerț sau birouri) de D+P+8E+2Er max., cu garaj subteran la demisol.

- funcțiunea: **LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII și COMERȚ**
- regim de înălțime: D+P+8E+2Er propus;
- h. atic: max. 36.10 m față de cota ±0,00;
- h.max: max. 43.50 m față de cota ±0,00.
- h.max: max. 45.00 m față de CTN.

Indici urbanistici

S teren = 2 778 mp.
S construita la sol = 481.67 mp
S construita desfășurată = 11 053.52 mp.

P.O.T. existent = 00,00%	C.U.T. existent = 0.00
P.O.T. propus = 33.88% (Sc/nivel = 941.96mp)	C.U.T. propus = 3.976
P.O.T. maxim = 65,00%	C.U.T. maxim = 4.00
(comert, servicii)	
P.O.T. maxim = 40,00%	
(locuinte colective)	

La faza D.T.A.C. se va propune realizarea unei construcții pentru locuințe colective, birouri și spații comerciale, precum și dotările conexe, respectiv garaj subteran, parcaje auto, acces, platforme interioare de manevră pentru autovehicule, utilități și împrejmuire.

Ca primă fază de execuție, după elaborarea și aprobarea unui PUZ se va trece la realizarea etapei de realizare a investiției în conformitate cu un proiect Tehnic de specialitate.

Construcțiile proiectate vor cuprinde următoarele funcțiuni:

- garaj subteran cu spatii parcare, case de scară și lifturi
- parter cu spații comerciale și de prestări servicii
- niveluri cu apartamente
- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități

Obiective:

- Principalul obiectiv este acela de a argumenta și de a asigura condiții optime din punct de vedere urbanistic, în vederea realizării obiectivelor propuse;
- Valorificarea superioară din punct de vedere arhitectural-urbanistic și economic a terenului studiat;
- Concretizarea măsurilor de protecție a mediului și de impact vizual, proprii zonei abordate;

Sistematizarea pe verticală va corela relația cotei terenului natural - cotă accese, platformele drumurilor, respectiv realizarea pantelor necesare scurgerii și colectării apelor meteorice către rigolele propuse.

Se vor asigura procentul minim destinat spațiilor verzi 20% din suprafața totală a terenului.

Construcțiile proiectate se vor încadra la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANȚĂ** – "Construcție de importanță normală" (conform HG nr.766/1997) și la **CLASA "III" DE IMPORTANȚĂ** – ($\alpha=1.00$) (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2006).

Clădirile se vor încadra în **GRADUL DE REZISTENȚĂ LA FOC “III”** (conform Normativ P-118 /1999).

Bilanț teritorial

zona studiată – 35.471,67 mp.

incinta studiată – 2.778 mp.

SUPRAFEȚE TEREN	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
CLĂDIRI / CONSTRUCȚII	1797,20	64,70	1805,70	65,00
PARCAJE LA SOL	0,00	0,00	150,00	5,40
DRUMURI, ACCESE PLATFORME CIRCULATIE	0,00	0,00	683,40	24,60
TEREN NEAMENAJAT	980,80	35,30	0,00	0,00
SPAȚII VERZI AMENAJATE	0,00	0,00	138,90	5,00
TOTAL INCINTĂ	2778,00	100	2778,00	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Zona din care face parte parcela vizată spre construire va fi echipată edilitar cu rețele și va dispune de un sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare. Fiind vorba de o nouă clădire rezidențială, racordurile necesare funcționării viitorului obiectiv vor fi realizate în vecinătatea amplasamentului conform documentațiilor de specialitate. Acestea se vor prelungi de pe str. Cornel Radu până pe amplasament, în conformitate cu condițiile de racordare ale deținătorilor de rețele.

Alimentarea cu apă potabilă.

Obiectivul va fi bransat la rețeaua care trece pe str. Cornel Radu, prin trecerea rețelei pe sub noul drum de acces. Conform Avizului eliberat de RAAC Arad, se face cunoscut faptul că autoritățile locale sunt de acord cu bransarea la rețeaua municipală a unității locative propuse.

Pentru alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se propune montarea unei conducte de distribuție de la conducta de distribuție existentă.

Racordarea la artera de apă Dn 800mm existentă se va face în căminul de vane din beton existent pe această arteră la o distanță de aproximativ 50m de la limita amplasamentului, prevăzându-se pe ramificația de racordare o armătură de închidere.

Conducta propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD100, Pn6, De 160mm, având traseul conform documentației de specialitate.

Conducta se va poza subteran, pe strat de nisip de poză de 10 cm grosime, la o adâncime de 1,00m de la radierul acestora, asigurându-se condiția depășirii adâncimii de îngheț. Tranșeea de pozare a conductelor se va umple cu nisip compactat manual, astfel încât nisipul să acopere conductele pe o înălțime de 10 cm deasupra generatoarelor superioare ale țevilor. Îmbinarea conductelor și a pieselor din polietilenă se va face prin sudură și îmbinări mecanice, în funcție de posibilități.

De la conducta de distribuție propusă se va realiza bransamentul de apă din țevă de polietilenă de înaltă densitate PE-HD100, Pn6, De 63mm, având traseul conform documentației de specialitate. Pe conducta de bransament se va prevedea un cămin apometru din beton complet echipat.

Canalizare menajeră.

Există rețea de canalizare menajeră sau pluvială în zonă - se propune evacuarea apelor uzate menajere, prin intermediul unei rețele de incintă, în canalizarea localității după colectarea acestora în căminul colector din colțul terenului.

De aici se va realiza un canal menajer de circa 50 m până la punctul de descărcare de pe str. Cornel Radu. Conform Avizului eliberat de RAAC Arad se face cunoscut faptul că autoritățile locale sunt de acord cu bransarea la rețeaua municipală a construcției propuse.

Pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere din instalațiile interioare de canalizare ale construcțiilor propuse se va realiza un colector de canalizare menajeră de incintă, din tuburi PVC pentru canalizări exterioare De 250 mm, pozate subteran, sub adâncimea de îngheț, pe pat de nisip de 20 cm grosime, cu o pantă de montaj de $i=0,006$ pentru tuburile De 250mm.

În exteriorul incintei se va realiza un colector de canal menajer din tuburi PVC pentru canalizări exterioare De 250mm până la colectorul unitar existent pe str.Cornel Radu.

Pe traseul colctorului de canal menajer, în punctele de racordare și de incidență, la schimbări de direcție sau la distanțe de maxim 50 m se vor prevedea cămine de vizitare din polietilenă prevăzute cu rame și capace din fontă pentru cămine de vizitare de tip carosabil cu clasa de sarcini D 400.

Canalizare pluvială.

Apele pluviale vor fi colectate de suprafețele acoperișurilor și a platformelor rutiere printr-o rețea de incintă și vor fi stocate într-un bazin de retenție cu o capacitate de 50 mc. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat prin intermediul stației de pompare ape pluviale în canalul aflat pe str. Cornel Radu. Menționăm că se va realiza un colector de canal pluvial separat de cel menajer. Apele pluviale de pe platformele de circulație se vor disipa în sol prin pavajul din beton.

Apele meteorice de pe acoperiș și de pe platformele betonate se vor colecta și evacua printr-un sistem de canalizare pluvială de incintă. Colectoarele au fost astfel proiectate încât acestea să aibe capacitatea de preluare a apelor meteorice din receptoarele de acoperiș ale clădirii și din gurile de scurgere ce se vor amplasa pe drumurile de acces și platformele de manevră și parcare ale incintei, realizându-se în acest sens trei ramuri de colectoare de canalizare pluvială, care se vor descărca în stația de pompare ape pluviale, propusă a se executa în incinta unității.

Pentru realizarea colectoarelor se vor utiliza tuburi PVC pentru canalizări exterioare Dn 315 mm și 400 mm, îmbinate prin mufe cu garnituri de cauciuc, cu care sunt tuburile prevăzute din fabricație.

Conductele exterioare ale canalizării pluviale de incintă se vor poza subteran sub adâncimea de îngheț pe un strat de nisip de 20 cm grosime cu pante de montaj $i=0,003$ la conductele cu Dn315, $i=0,002$ la conductele cu Dn400, asigurându-se astfel scurgerea gravitațională a apei și vitezele de autocurățare pe conducte.

Pe traseul colectoarelor de canal pluvial, în punctele de racord și de incidență, precum și la schimbările de direcție și la distanțe de maxim 50 m se vor prevedea cămine de vizitare de tip carosabil cu clasa de sarcini D 400.

Rețele de transport și distribuție de energie electrică.

Există o un bransament aprobat de către Enel prin realizarea unui racord la rețeaua electrică aflată la o distanță de 50 m, investiție suportată de beneficiar. Acest racord se realizează printr-o linie electrică subterană până în postul de transformare

propriu, care se va amplasa în incintă. Această linie subterană va impune o zonă de protecție a acesteia de 0,60 m, conform Avizului Enel.

Pentru noul obiectiv, bilanțul consumatorilor de energie electrică se apreciază la :

tip consumator: nou definitiv

Pmax simultan absorbită = **221 kW / 236 kVA**

Factorul de putere mediu = 0,24

numărul de căi de alimentare: 1 (una)

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din rețeaua de medie tensiune LEA 20 kV Micalaca.

Încălzire.

Nu există - se va realiza cu rețea proprie centralizată de încălzire în pardoseală sau cu radiatoare statice pentru întregul imobil, care va fi alimentată de la centralele termice proprii de apartament și care vor folosi gazul ca sursă primară de alimentare.

Alimentare cu gaz metan.

Există în vecinătate - se va prelungi rețeaua de gaz metan existentă pe str. Cornel Radu până pe teren, la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorului de rețea, la ora actuală fiind eliberată cota de gaz din partea E-ON Gaz pentru branșament, urmând a se elibera Autorizația de Construire.

Telefonie, alte instalații.

Nu există - se vor prelungi rețelele existente la un punct de racord care se va realiza la limita amplasamentului, în conformitate cu cerințele deținătorilor de rețele.

3.6.5. APĂRAREA CIVILĂ

Investiția propusă nu este prevăzută cu subsol și se va încadra în specificațiile HG 560/2005 completat cu HG 37/2006 - ORDIN 712 / 2005 completat cu OMAI - ORDIN 718 / 2005 modificat cu OMIRA 195-2007 privind exceptarea de la construcția adapostului de APĂRARE CIVILĂ.

3.6.6. PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

Construcția propusă va constitui **un compartiment de incendiu distinct**. Aceasta va fi realizată din materiale incombustibile sau greu combustibile astfel încât să se încadreze în gradul I - III de rezistență la foc.

La faza de proiect D.T.A.C. și faza D.E. se va urmări respectarea prevederilor capitolelor 3 și 4 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor **P.118/2-2013** privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor, limitarea propagării focului și a fumului, evacuarea fumului și a gazelor fierbinți, căi de evacuare în caz de incendiu.

Se va asigura **accesul mașinilor de intervenție** pe cel puțin două laturi. Din clădire evacuarea se face pe o casă de scară închisă fiind independentă față de restul clădirii.

În clădire se va prevedea instalație de detectare și semnalizare în caz de incendiu. **Instalațiile de stingere** se vor realiza conform Normativului NP 086-05 și în funcție de specificul obiectivului acestea pot fi:

- instalații de hidranți de incendiu interiori;
 - instalații de hidranți de incendiu exteriori;
- Măsurile specifice de prevenire și combatere a incendiilor vor fi stabilite prin intermediul unor documentații specifice la faza de autorizare a viitoarei construcții.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Se va urmări reabilitarea ecologică și diminuarea poluării prin realizarea de:

- spații verzi în zonele neamenajate sau pe terasele necirculabile ale imobilului.
- amplasarea de arbori sau arbuști în lungul străzilor interioare, precum și a zonelor care mărginesc parcările, platformele de încărcare-descărcare.
- apele pluviale vor fi colectate printr-o rețea de rigole stradale, vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și apoi vor fi stocate într-un bazin de retenție. O parte din apele pluviale colectate se vor folosi la stropitul spațiilor verzi, iar surplusul se va descărca controlat în canalul de pe str. Cornel Radu.
- instalațiile de climatizare vor utiliza freon ecologic.
- gestionarea colectării și evacuării deșeurilor și resturilor de orice natură se va face **strict în conformitate cu legislația în vigoare.**

Zona în care se încadrează terenul este lipsită de factori majori de poluare. Nu există pericolul degajării de noxe sau elemente care să pună problema protecției mediului.

Rețelele de alimentare cu energie electrică 20kV, cât și cele de distribuție de joasă tensiune 0,4kV se vor executa cu cabluri subterane în săpătură (profile standardizate).

Iluminatul exterior al drumurilor, aleilor și parcărilor se va asigura cu corpuri de iluminat cu vapori de mercur - sodiu pe stâlpi metalici sau beton alimentați prin cabluri subterane.

Fiecare unitate locativă indiferent de funcțiune va fi dotată cu **sistem propriu de încălzire**.

Condiții impuse de către AGENTIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD:

1. Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la sistemul centralizat al Municipiului Arad. Colectarea și epurarea apelor reziduale se va realiza prin racordare la sistemul centralizat de canalizare al localității de pe str. Cornel Radu. În acest sens, pe amplasament se va realiza un bazin de retenție și o stație de pompare. Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă se va face conform cerințelor regiei de distribuție a apei potabile. Apele pluviale colectate în rigole, trecute printr-un separator de hidrocarburi vor fi deversate într-un bazin de retenție, de unde vor fi descărcate controlat în canalul colector de pe strada Cornel Radu.
2. Titularul P.U.Z este obligat să stipuleze obligativitatea racordării la rețelele edilitare înaintea punerii în funcțiune a obiectivului de către titularul acesteia.
3. Se va respecta procentul de minim de spațiu verde prevăzut în plan.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Nu este necesară trecerea unor unor suprafețe de teren în domeniul public. Se va reglementa statutul suprafețelor de teren necesare realizării bransamentelor și

racordurilor, respectiv precizarea unor eventuale drepturi de servitute în favoarea deținătorilor de rețele.

4. Concluzii - măsuri în continuare

Propunerile promovate prin documentația de față produc efecte ireversibile. Terenul neamenajat dispare, dar schimbarea se produce în sens pozitiv. Se creează locuri de muncă prin serviciile create, se realizează noi apartamente, fapt ce conduce la dezvoltarea zonei rezidențiale din acel perimetru. Nu este de neglijat nici efectul economic, prin viitoarea investiție și schimbarea de destinație a terenurilor fiind plătite impozitele aferente la bugetul local.

În vederea corelării prevederilor cu dinamica de dezvoltare, precum și cu nevoile și aspirațiile comunității, structura de specialitate din cadrul autorităților administrației publice locale realizează un raport de evaluare intermediară și formulează recomandări de optimizare sau modificare a documentațiilor de amenajare a teritoriului sau de urbanism și după caz, planul de măsuri de implementare a acestora, care se prezintă spre aprobare Consiliului Local.

Lucrările de infrastructură la drumurile de acces spre teren și cele în vederea racordării la utilitățile publice se vor executa în baza condițiilor specificate în avizele specifice, costurile acestora fiind suportate integral de beneficiar.

Astfel, în primă etapă se execută racordurile la utilități, care se vor executa subteran în zonele adiacente drumurilor de acces (racord curent - 50m, apă potabilă 30 m, canalizare menajeră și pluvială - 30m, gaz - 60m, telecomunicații).

Ulterior etapei de lucrări de branșament la utilități, se va trece la lucrările propriu-zise construcții, și a amenajărilor exterioare din incintă aferente, inclusiv a gospodăriei de utilități.

În etapa finală se vor amenaja racordurile de acces de la carosabilul str. Cornel Radu până la accesul de pe latura nordică a terenului. Acestea se vor aduce la nivelul unor drumuri cu două benzi de circulație pe sens (pentru accesul la demisol), respectiv de o bandă pentru celelalte accese, suprafața finală a drumurilor realizate pe amplasament fiind de 765 mp.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu P.U.G. demarat de Primăria Arad, cu prevederile din Codul Civil, Ordinul 119/2014, HG 525/96 actualizată la 25.02.2015 și legislația în vigoare.

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann



5. Anexe

AVIZE ȘI ACORDURI

- Certificat de Urbanism - nr. 2574 / 11.12.2018
- Extras CF - nr. 301488
- nr. 301562
- nr. 301558

- plan topografic PUZ vizat OCPI Arad - nr. 31253 / 27.03.2019
- P.V. recepție plan topografic PUZ - nr. 756 / 2019
- dovada plata taxa RUR - O.P. nr. 2961 / 25.07.2019
- Aviz de Oportunitate - nr. 2 / 28.01.2019
- Aviz Aut. Aeronautică Civilă Rom. - nr. 19382 / 1069 din 04.11.2019
- Aviz C A Arad - apa canalizare - nr. 9576 / 29.05.2019
- Aviz E:nel - nr. 266465202 / 30.05.2019
- Aviz Delgaz - grid - nr. 27 / 25.06.2019
- Decizia etapei încadrare APM Arad - nr. 14736 / 12.08.2019
- Aviz ISU Arad - PSI - nr. 921 / 19 / SU-AR / 14.06.2019
- Aviz ISU Arad - protecție civilă - nr. 1418 / 19 / SU-AR / 14.06.2019
- Notificare DSP Arad - nr. 475 / 18.06.2019
- Aviz Serv Telecomunicații Speciale - nr. 14901 / 27.06.2019
- Aviz Telekom Romania SA - nr. 166 / 30.05.2019
- Aviz IPJ Arad – Serviciul Rutier - nr. 203 646 / 17.05.2019
- Aviz Dir. Tehnică căi comunicații PMA - nr. 38957 / T6 / 12.06.2019
- Aviz Birou spații verzi, mediu PMA - nr. 38978 / Z3 / 18.06.2019

- Studiu geotehnic

PĂRȚI DESENATE

- Plan de încadrare în localitate
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Circulația terenurilor
- Situația juridică drumuri de acces
- Dotări edilitare
- Posibilitați de mobilare urbană

ÎNTOCMIT :

Arh. Waldar Fackelmann



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Proiect nr. 313 / 2018

Denumire proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
„ CLĂDIRI DE LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE ȘI
BIROURI CU GARAJE LA DEMISOL, REGIM DE
ÎNĂLȚIME D + P + 8E + 2Er ”

Faza: **P.U.Z. (Plan urbanistic zonal)**

Amplasament: **ARAD, str. Cornel Radu nr. 5-7.**
C.F. 301562, 301558, 301488 – Arad

Beneficiar: **P.A.B. ROMANIA S.R.L.**
TERRA INTERNATIONAL S.R.L.

Proiectant: **WH PROJECT S.R.L.**
TIMIȘOARA, str. Mendeleev 29 B
Tel. 0256 437 120



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

I. 1. Rolul REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal are rolul de reglementare și cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor, pe întreg teritoriul care face obiectul PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (PUZ) explicitează și detaliază prevederile cu caracter de PUG ale zonei.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al Administrației Publice Locale. Dacă prin prevederile unor documentații de urbanism (PUZ sau PUD) pentru părți componente ale localității se schimbă concepția generală care stă la baza Planului Urbanistic General, este necesară modificarea Planului Urbanistic General conform legii.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism, aprobarea unor modificări ale PUG și implicit ale RLU, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare aprobate pe care a urmat-o și documentația inițială.

I. 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea următoarelor acte legislative și normative în vigoare:

-
- „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" indicativ GM 010 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.176 / N / 16.08.2000 al M.L.P.A.T. ;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 27.06.1996 actualizat la 25.02.2015 ;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 din 4.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației ;
- Legea nr. 350 / 2001 actualizată la 03.02.2014 privind amenajarea teritoriului și urbanismului ;
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – indicativ G.M 007 – 2000 aprobat prin Ordinul nr.21 / N / 10.04.2000 al M.L.P.A.T. ;
- Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 actualizată în 2014, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M. Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

- Legea nr. 10/1995 actualizată la 6 iulie 2015, privind calitatea in constructii republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare ;
- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/ 1996 republicată 2013;
- Legea nr. 138 / 2004 privind imbunatatirile funciare, republicată;
- Ordinul 227/2006 privind amplasarea și dimensiunile zonelor de protecție adiacente infrastructurii de îmbunătățiri funciare.
- Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, cu modificarile ulterioare ;
- Legea protectiei mediului nr. 137 / 1995, republicata, cu modificarile ulterioare ;
- Legea apelor nr. 107 / 1996 , republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- Hotararea nr.101 din 3 aprilie 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protectie sanitara, republicata ;
 - Ordonanta nr. 43 din 1997 si Legea nr. 82 din 1998 privind regimul drumurilor, cu modificarile ulterioare ;
 - Hotararea nr. 540 din 22 iunie 2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice ;
 - Ordonanta de Urgenta nr.195 din 12 decembrie 2002 privind circulația pe drumurile publice;
- Legea protectiei civile nr. 106 din 1996 și HG 37/2006 - ORDIN 712 / 2005 *completat* cu OMAI · ORDIN 718 / 2005 modif cu OMIRA 195-2007 ;
- P.118/2-2013 privind amplasarea, conformarea la foc a construcțiilor
- Legea 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, republicata, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul comun al MLPAT, MAI, SRI și MApN nr. 4221/1995.
- HG nr. 1076/2004 al Ministerului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului cu modificările și completările ulterioare.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicata.
 - precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

I.3. Domeniul de aplicare al REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z., referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată (parcele intravilan / extravilan Arad - proprietar P.A.B. ROMANIA S.R.L. și TERRA INTERNATIONAL S.R.L. înscrise în C.F. nr. 301562, 301558, 301488, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Terenurile studiate se află în intravilanul localității și este proprietate privată. Prin P.U.G. Arad, parcela studiată aparține zonei preponderent rezidențiale. Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

P.U.Z. de față propune realizarea unei zone pentru locuire, comerț și servicii, care va cuprinde funcțiuni de:

- spații pentru locuințe colective.
- nivel parter pentru amenajare spații comerciale și parcaje;
- spații pentru prestări servicii, birouri;
- spații exterioare de circulație și platforme de manevră;
- accese auto, spații la subsol pentru parcare auto;
- construcții pentru amenajări edilitare;
- amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii.

Documentația prevede organizarea architectural - urbanistică, stabilește indicii urbanistici, regimul de înălțime, realizarea infrastructurii edilitare, reglementările specifice detaliate a suprafeței de 2 778 mp. amplasată în Arad și accesul rutier aferent, care cuprinde reglementările funcțiunilor mixte prin amplasarea următoarelor amenajări:

- garaj subteran cu spații parcare, case de scară și lifturi
- parter cu spații comerciale și de prestări servicii
- niveluri cu apartamente
- parcare autoturisme
- platforme betonate interioare
- dotări PSI
- împrejmuire
- racorduri la utilități

Prezentul plan urbanistic zonal propune modificarea caracterului funcțional al zonei și al regimului de înălțime, se stabilesc condițiile de implantare a viitoarei construcții și a funcțiunilor conexe propuse pe parcela studiată.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul terenului sau beneficiarul construcției.

Fac **excepție** de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind regimul de construire (funcțiunea, înălțimea maximă, CUT și retragerea față de aliniament) este necesară elaborarea altei documentații pentru P.U.Z. ce se va aviza și aproba de către autoritatea competentă.

În cazul în care ulterior aprobării P.U.Z. apar modificări ale prevederilor acestuia privind POT și distanțele față de limitele laterale / posterioare este necesară elaborarea unei documentații pentru P.U.D, ce se va aviza și aproba de către autoritatea competentă.

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z se va desfășura după cum urmează:

- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

- Lucrările de construire, extindere, reparare, consolidare, protejare, precum și orice alte lucrări indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate, după aprobarea P.U.Z., la construcțiile private / publice (străzi, trotuare, rețele tehnico-edilitare), se realizează pe bază de C.U. și A.C. emise de Primăria Municipiului Arad cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

- Pentru construcțiile cu caracter militar și special, autorizarea și execuția se realizează în condițiile stabilite prin lege.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organele abilitate.

- **Lucrări care nu necesită autorizație de construire**

Se pot executa fără autorizație de construire lucrări ce nu modifică structura de rezistență, caracteristicile inițiale ale construcțiilor și ale instalațiilor aferente sau aspectul arhitectural al acestora.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

REGLEMENTARI URBANISTICE:

Profilul functional admis:

- Constructii cu functiune mixta: locuire colectiva si comert/servicii
- Echipamente legate de functionarea zonei

Profilul functional interzis de ocupare si utilizare a terenului :

- Constructii cu functiune de locuire individuala
- Constructii cu functiuni tehnologice altele decat cele prevazute pentru functionarea zonei, functiuni industriale, agro-industriale, de depozitare si logistica, constructii provizorii de orice fel, functiuni poluante (inclusiv poluare fonica).

- Terenuri agricole în extravilan.

Nu este cazul.

- Terenuri agricole în intravilan.

În prezentul U.T.R. , întreaga suprafața totală de 2 778 mp., (conform CF 301562, 301558, 301488 – Arad) are categoria de folosință Curți construcții intravilan.

- Suprafețe împădurite

În zona studiată nu există suprafețe împădurite.

- Resursele subsolului

Pe amplasamentul studiat nu este cunoscută existența unor resurse subterane.

- Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

- Zone cu valoare peisagistica 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 și nici cu potențial balnear sau turistic.

B. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**- Expunerea la riscuri naturale:**

Având în vedere natura, stabilitatea terenului și distanța suficient de mare față de râul Mureș (zonă situată în spatele digului de apărare), se poate concluziona, că terenul nu este expusă la pericolul alunecărilor de teren, eroziunilor solului și este protejată împotriva inundațiilor.

Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismică a teritoriului României.

Având în vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin măsuri de proiectare specifice, se permite autorizarea executării construcțiilor în incintă.

- Expunerea la riscuri tehnologice

În zona propusă prin prezentul proiect, în prezenta Unitate Teritorială de Referință, nu există unități care prin procesele lor, fie industriale sau agricole să reprezinte riscuri tehnologice (pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului), aceasta fiind preponderent rezidențială.

Având în vedere lipsa riscurilor tehnologice și a zonelor de protecție a rețelelor edilitare din zonă, se va permite autorizarea executării construcțiilor în incintă.

- Constructii cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În prezenta Unitate Teritorială de Referință nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

a. Utilizări permise :

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

b. Utilizări permise cu condiții :

Construcțiile și amenajările care îndeplinesc condițiile de realizare și funcționare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea de locuire.

c. Utilizări interzise :

Construcțiile și amenajările generatoare de nocivități, incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru această zonă - funcțiunea de locuire.

Constituie contravenție nerespectarea de către persoanele fizice și juridice a distanțelor minime de protecție sanitară stabilite prin normele de igienă referitoare la zonele de locuire, prestări servicii și comerț. (O.G.R. nr. 103 / 1999 republicată 2012)

Unitățile care pot crea riscuri pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante se amplasează în clădiri separate, la o distanță de minim 15 m măsurată între ferestrele locuințelor și perimetrele unităților.

- Asigurarea echipării edilitare:

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat **este interzisă**.

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

- Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților, funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier sau feroviar, cu respectarea protecției mediului ambiant. Cheltuieli de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărire comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale.

- Extinderea rețelelor edilitare existente sau a capacității acestora, care nu poate fi finanțată din bugetele locale, se va putea realiza prin finanțarea totală sau parțială a acestor lucrări de către investitorii interesați.

- În cazul unor investiții (parcelări, construcții de mari dimensiuni, etc.) ce pot antrena după sine cheltuieli importante pentru echiparea edilitară, pe care autoritatea publică locală sau investitorul nu le pot acoperi din bugetul lor, iar lucrările nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat sau de alte surse de finanțare, autorizarea executării construcției nu se va face decât după asigurarea surselor de finanțare necesare.

Fiind vorba de o zonă rezidențială, în vecinătatea amplasamentului există toate utilitățile necesare funcționării viitorului obiectiv. Acestea vor fi prelungite până pe amplasament, în conformitate cu condițiile de racordare ale deținătorilor de rețele.

- Asigurarea compatibilităților funcțiilor:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei - funcțiunea de locuințe și funcțiuni complementare, funcțiune stabilită prin prezentul regulament.

- Condiția de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei sunt prevăzute în prezentul regulament.

- Prin documentatiile de urbanism și amenajarea teritoriului se stabilesc la nivelul unui teritoriu sau localității, zonele funcționale omogene, precum și funcțiunile dominante și complementare ale acestora constatate, admisibile sau propuse. De asemenea, se reglementează modalitățile de construire la nivelul fiecărei zone funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonelor și clădirilor valoroase etc.)

- Identificarea capabilității dintre destinația construcției propuse (inclusiv terenul aferent) și funcțiunea dominantă a zonei în care urmează a fi amplasată se face, în situația autorizării directe pe baza prezentului Regulament prin analiza raportului între construcția propusă și structura funcțională a zonei.

- Integrarea în zonă a construcțiilor 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 stabilesc :

- funcțiunile dominante :
 - locuințe și funcțiuni complementare
- funcțiune complementară :
 - drumuri, platforme, locuri de parcare, zonă spații verzi și de protecție

- Utilizări permise:

Toate construcțiile și lucrările de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenuri.

- Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, care prin funcțiunea lor produc disconfort urban, care pot polua atmosfera sau care produc zgomot ori vibrații sunt interzise.

Obiectivul care face obiectul PUZ este constituit dintr-o singură unitate funcțională:
L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Procent ocupare al terenului :

Procentul de ocupare al terenului :

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

Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$P.O.T. = Sc / St \times 100,$$

unde Sc = suprafața construită

St = suprafața totală a terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul Regulament.

Zona de locuire și servicii

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 65%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.00

Zona de locuire

- Procentul de ocupare al terenului (P.O.T) maxim admis = 40%.
- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) maxim admis = 4.00

Bilantul teritorial al incintei este următorul :

- construcții - 65 %
- drumuri platforme - 30 %
- zone verzi - 5 % (20% pe terasele clădirii)

Procentul de ocupare al terenului se completează cu coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.), care a fost stabilit mai sus, cu regimul de aliniere și înălțime și formează un ansamblu de valori obligatorii în autorizarea executării construcțiilor.

P.O.T. și C.U.T. vor fi calculate conform definițiilor lor ca indicatori urbanistici în Legea 350/2001 republicată.

- Lucrări de utilitate publică:

Autorizarea altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

Lucrările de utilitate publică se execută pe terenuri aflate în proprietatea statului, a comunelor și județelor sau a persoanelor fizice ori juridice, cu schimbarea funcțiunii și afectarea valorii terenurilor, necesitând, după caz, exproprieri și după caz instituirea unor servituți de utilitate publică.

Folosirea temporară sau definitivă și scoaterea temporară sau definitivă a terenurilor din circuitul agricol (dacă este cazul) se fac în conformitate cu prevederile legale.

- Utilizări permise:

Toate categoriile de lucrări de utilitate publică cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate în condițiile legii.

- Utilizări interzise :

Orice fel de construcții și amenajări, cu excepția lucrărilor de utilitate publică pentru care au fost rezervate terenurile.

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

C. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientare față de punctele cardinale:

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);

Se vor respecta prevederile Normelor de igiena și a Normativelor privind modul de viață al populației : Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 21.02. 2014.

- Amplasarea față de drumuri publice:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor stabilite conform legii.

Nu sunt prevăzute construcții amplasate în zona drumului public.
Construcția va fi amplasată la o distanță de 12,50m față de carosabilul străzii Cornel Radu.

- Amplasarea față de căi navigabile, cursuri de apă:

Nu este cazul.

- Amplasarea față de căi ferate:

Nu este cazul..

- Amplasarea față de aeroporturi:

Conform Ordinului Nr.735 din 09.06.2015 art. 4.3.1.1 alin (2) este posibilă amplasarea unor funcțiuni cu înălțimea totală de maxim 20m fără solicitarea și obținerea avizului Autorității Aeronautice Civile Române, terenul fiind situat în zona I de referință.

În cazul de față se impune respectarea condițiilor cuprinse în avizul emis de Autoritatea Aeronautică Civilă din România (A.A.C.R.)

- Amplasarea față de fâșia de protecție frontieră:

Nu este cazul.

- Amplasarea față de aliniament :

Alinierea clădirilor este obligatorie. Amplasarea construcțiilor la nivelul demisolului va putea depăși limitele de implantare supraterane, putând coincide cu limitele de proprietate.

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzilor se va face respectând aliniamentul propus în Planșa de Reglementări Urbanistice.

- Amplasare în interiorul parcelei :

- Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei ține cont de prevederile Codului Civil și ale Normativului de siguranță la foc a construcțiilor indicativ P 118 / 2 – 2013 precum și conform normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119 din 2014 al Ministerului Sănătății.

Construcțiile vor fi amplasate la următoarele distanțe față de limitele terenului:

- 2,40 m la frontul stradal (spre str. Cornel Radu)
- 6,00 m față de limitele laterale ale terenului
- 6,20 m față de limita posterioară

D. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**- Accese carosabile :**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării posibilităților de acces la drumurile publice.

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, fiind de minim 4m lățime. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, accesul vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime de minim 3,80m și 4,20m înălțime. Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare, cu posibilitate de întoarcere sau ieșire pe parcelă;

- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde;
- Construcțiile propuse vor fi prevăzute cu accese pentru colectarea deșeurilor menajere.

Accesul rutier propus spre noul obiectiv de investiții se va realiza din str. Cornel Radu, prin două racorduri de intrare și ieșire, care vor asigura accesul până în incintă, și vor avea o parte carosabilă de minim 3,50 m și o lățime a platformei de 5,00m., precum și de pe rampa de acces spre demisol cu lățimea de 6,20 m.

- Accese pietonale :

- Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Accesele pietonale vor fi asigurate de trotuare propuse, cu o lățime de min. 1,00 m.
- Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) - conform prevederilor Normativului pentru adaptarea clădirilor civile și spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap NP 51 din 2001.

E. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară :

- Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :

Lucrările de echipare cu rețele tehnico-edilitare se vor realiza cu îndeplinirea condițiilor impuse de avizul instituțiilor abilitate și în urma obținerii unei Autorizații de Construcție pentru aceste lucrări. În cazul în care se impune mărirea capacității rețelelor existente parțial sau în întregime, aceste lucrări vor fi realizate de către beneficiar sau investitor în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local, respectiv deținătorii de utilități.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare sau branșare care se realizează pe terenurile proprietate ale persoanelor fizice sau juridice vor fi suportate în întregime de acestea.

Rețelele de apă și canalizare sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea privată a persoanelor juridice. (EON GAZ, ENEL, ROMTELECOM).

- Realizarea de rețele edilitare :

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În urma examinării posibilităților de mărire a capacității rețelelor edilitare publice existente, precum și a oportunității extinderii acestora în zonele din intravilanul existent sau pe terenuri ce urmează a fi înglobate ulterior în intravilan, autoritățile publice locale pot decide, în conformitate cu atribuțiile ce le revin conform legii, modul în care vor fi realizate noile lucrări.

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public național sau local după caz.

Realizarea extinderilor sau a măririlor de capacitate ale rețelelor edilitare publice se autorizează după obținerea de către investitor sau beneficiar a avizelor autorităților administrației publice centrale de specialitate și a serviciilor publice descentralizate în județ, precum și de către regiile de specialitate subordonate consiliilor locale (în funcție de importanța lucrărilor și de condițiile de realizare sub aspect juridic și financiar).

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

- Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare :

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității sau devin proprietate publică a orașului sau a statului indiferent de modul de finanțare.

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

- Parcelarea :

Amplasamentul pe care se face investiția se compune din 3 parcele distincte, care au aceeași categorie de folosință (Curți construcții). Se recomandă unificarea parcelelor după aprobare PUZ.

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico - edilitare necesare;
- forma și dimensiunea loturilor să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din prezentul Regulament.

Un teren este construibil atunci când prin forma și dimensiunile sale, precum și în urma respectării retragerilor față de aliniament și limitele laterale și posterioare (în conformitate cu prevederile Codului Civil, cu regulile ce derivă din necesitățile de prevenire și stingere a incendiilor, precum și cu prevederile documentației de urbanism), este apt să primească o construcție cu o configurație în acord cu destinația sa.

- Înălțimea construcțiilor :

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor propuse este de $D+P+8E+2Er$.
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 43.50 m, față de cota $\pm 0,00.$, iar înălțimea maximă la atic nu va depăși 36,10m, față de cota $\pm 0,00.$
- La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor legate de asigurarea însonorizării construcțiilor conf. Ord. nr 119 / 2014 pentru aprobarea "Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației" pentru a nu aduce prejudicii clădirilor din vecinătate sub aspectul însonorizării acestora, precum și

prevederile Ordinului Nr.735 din 09.06.2015 privind amplasamente aflate sub incidența servituților aeronautice.

- Aspectul exterior al construcțiilor :

Se vor respecta prevederile art 32 din R.G.U.si următoarele reguli:

- Lucrările tehnice (rețele, conducte de branșament.etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor.
- Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute astfel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare.
- Fațada principală orientată spre str. Cornel Radu trebuie tratată la un nivel estetic ridicat, asemenea unei fațade principale.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

G. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejuriri

- Parcaje :

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcajelor necesare în afara domeniului public. Pe parcela destinată obiectivului s-au prevăzut platforme pentru parcare autoturisme la nivelul demisolului și parterului clădirii, destinate locatarilor și spațiilor comerciale și de prestări servicii.

Numărul locurilor de parcare va fi de minim 1 loc parcare /apartament.

Numărul locurilor de parcare pentru spațiile comerciale și prestări servicii va fi conform R.G.U.anexa 5 pct 5.3 și anume 1 loc de parcare la 200mp. suprafață desfășurată pentru unități până la 400 mp. și parcări pentru vehiculele proprii.

Menționăm că numărul apartamentelor prevăzute în clădire este de 87, la care se adaugă o medie de 40 de persoane în zona de comerț și servicii. Pentru o dispunere finală a funcțiilor propuse se vor prevedea un total de 101 locuri de parcare, dispuse astfel :

- 70 locuri în demisol
- 21 locuri la parterul clădirii (acoperite)
- 10 locuri amplasate longitudinal adiacent drumului perimetral.

- Spații verzi plantate :

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform prezentului regulament.

Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se va aloca o suprafață pentru zone verzi de 2mp. pentru fiecare locatar. Se va ține cont de aceasta la proiectarea soluției finale a imobilului când se va putea calcula exact numărul de apartamente, respectiv se va cunoaște suprafață ocupată de spațiile comerciale / prestări servicii.

Se va evalua conform cerințelor prevederilor legale (Anexa 6 din R.G.U.) o suprafață minimă de spații verzi raportat la:

- numărul mediu de 87 apartamente (reprezentând aproximativ 213 persoane x 2 mp./persoana = 426 mp. necesari)

- spațiile comerciale / prestări servicii conform R.G.U. minim

2% din suprafață terenului, respectiv $2778 \text{ mp} \times 2\% = 55,56 \text{ mp. necesari}$.

În concluzie la nivel PUZ, totalul suprafețelor ocupate de spațiile verzi trebuie să ocupe un minim de:

481,56mp, urmând ca la fazele de proiectare următoare să fie evaluate exact.

Bilanțul teritorial prevede prin PUZ spații verzi amenajate în suprafața de: 138,90 mp. pe teren la sol (5%), respectiv 339,22 pe dala urbană clădirii de peste nivelul demisolului, și 77,48 mp. la nivelul etajului retras rezultând o suprafață totală de 555,60 mp. (20,00% din incinta reglementată prin PUZ).

- Împrejmuiri :

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și / sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

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

Înălțimea maximă nu va fi mai mare de 2,50 m;

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

ZONA FUNCȚIONALĂ DOMINANTĂ la nivelul terenului supus studiului – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

L- UNITATE LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE COMERȚ / PRESTĂRI SERVICII rezervată pentru imobilul de locuire colectivă - funcțiune unitară și de sine stătătoare, ce cuprinde și subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.

SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE stabilite sunt:

L.1 – subunitate funcțională – imobil locuire colectivă cu funcțiuni complementare comerț / prestări servicii .

C1 - subunitate funcțională destinată amenajării căilor de comunicație, acces rutier și pietonal

SP1 – SP3 subunitate funcțională – destinată amenajării spațiilor verzi

Unități și subunități funcționale pe terenul studiat :

1. Imobil locuire colectivă cu funcțiuni complementare (comerț, prestări servicii)	ID
2. Căi de comunicație	C
3. Spații plantate, agrement	SP
spații plantate înierbate	SPI
vegetație de protecție	SPP
spații verzi plantate cu copaci și arbuști	SPC
4. Echipare edilitară	TE
Tipuri Alimentare cu apă	TEA
Canal menajer	TEM
Canal pluvial	TEP
Canal pluvial-rigole deschise	TEPR
Alimentare cu energie electrică	TEE
Apă incendiu	TEAI
Rețea alimentare cu gaze	TEG
Rețea telefonie	TET
Rețea incendiu	TEI
Stație pompare și rezervor incendiu	TESPI

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(prescripții speciale pe zone, subzone și UTR-uri)

UNITĂȚILE ȘI SUBUNITĂȚILE STABILITE PRIN P.U.Z. :

L – UNITATE FUNCȚIONALĂ – locuire cu funcțiuni complementare comerț / prestări servicii

- Suprafața teren - 2778 mp.

L 1 – SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ – imobil locuire colectivă D+P+8E+2ER -

- destinată construirii imobilului de locuințe colective cu spații de comerț și servicii

- Zona de implantare construcției – 1805,70 mp.

- Suprafața construită maximă = 1805,70 mp. (funcțiune mixtă) - P.O.T. maxim = 65%
 = 1111,20 mp. (locuire colectivă)- P.O.T. maxim = 40%

C1 – SUBUNITATE FUNCȚIONALĂ DESTINATĂ amenajării căilor de comunicație, accese rutiere și pietonale -

- destinată amenajării carosabilului de acces în incintă, platformei carosabile, parcaje și alei pietonale.

- suprafața platformei carosabile, a parcajelor, aleilor 833,40mp. conform bilanțului

teritorial reprezentand 30,00%.

- SP1 – SP3 - SUBUNITATE FUNCTIONALĂ destinată **amenajării spațiilor verzi.** –
- destinată amenajării spațiilor verzi în incintă, care se referă la spațiile verzi cu rol estetic și de protecție – cu arbori înalți, medii și gazon. Suprafața minimă spații verzi pe suprafața terenului, conform bilanțului teritorial în incintă va fi 138,90mp., reprezentând un procent de 5,00% din suprafața terenului.
- Suplimentar vor fi amenajate un procent de 20% spații verzi pe terasele clădirii (peste demisol și la ultimul nivel).

V. Unități Teritoriale de Referință

Conform P.U.G. al Municipiului Arad, realizat de Proiect Arad S.A. În anul 1998, reactualizarea fiind la ora actuală în curs de elaborare, terenul studiat se situează din punct de vedere al zonificării funcționale în subzona destinată construcțiilor pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Zona studiată se află în U.T.R. nr. 30, și este alcătuită din următoarele tipuri de subzone funcționale :

- LI - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri
 - Subzonă rezidențială
- IS - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
 - subzona construcții administrative
 - subzona construcții comerciale
 - subzona construcții de cult
 - subzona construcții de învățământ
 - subzona construcții sănătate
- P - zona parcuri
 - Subzona spații verzi amenajate

Caracterul acestei unitati teritoriale nu se modifica prin realizarea propunerilor din prezentul PUZ acestea completand subzonele existente.

ÎNTOCMIT :
Arh. Waldar Fackelmann



PLAN DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

DENUMIRE PROIECT: **CLĂDIRE DE LOCUINȚE, SPAȚII COMERCIALE ȘI BIROURI CU GARAJE LA DEMISOL, REGIM DE ÎNĂLȚIME D + P + 8E + 2Er ,**

AMPLASAMENT: ARAD, str. Cornel Radu nr. 5-7,
C.F. 301562, 301558, 301488 – Arad

BENEFICIAR: **P.A.B. ROMANIA SRL, Arad , zona ind. Micalaca est f.n.**
: TERRA INTERNATIONAL SRL, Arad, str. V. Milea nr. 6

PROIECT Nr.: 313 / 2018

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune următoarea eșalonare în timp a lucrărilor, precum și o estimare a costurilor, astfel:

1. Lucrări topografice de unificare a celor trei parcele din componența P.U.Z – va rezulta o singură parcelă vizată OCPI și înregistrată ca atare în CF

Costuri estimate - 2000 Euro.
Termen finalizare - martie 2020.

2. Rețele edilitare energie electrica, - extindere retea de joasa tensiune in sapatura 50 m.

Costuri private - 6.000 Euro.
Termen finalizare - iulie 2020.

3. Rețele edilitare apă și canalizare, - extindere rețea apă și hidranți în săpătură 2x 155 m ,

Costuri private - 15.500 Euro.
Termen finalizare - octombrie 2020.

4. Rețele edilitare gaz, - extindere rețea gaz în săpătură 150 m,

Costuri private 7.500 Euro
Termen finalizare 10. 2020

5. Drumuri și platforme interioare - se vor realiza circulațiile, carosabile si pietonale perimetrare și accesul la parcajul subteran – 765 mp..

Costuri private 46.000 Euro
Termen finalizare 12. 2020

8. Se va construi clădirea cu funcțiune mixtă, obiect al prezentului PUZ și se vor face înregistrări individuale pentru fiecare spațiu în cartea funciară.

Notă:

Lucrările enumerate mai sus se vor executa pe baza unor proiecte de specialitate aprobate de autoritățile abilitate.

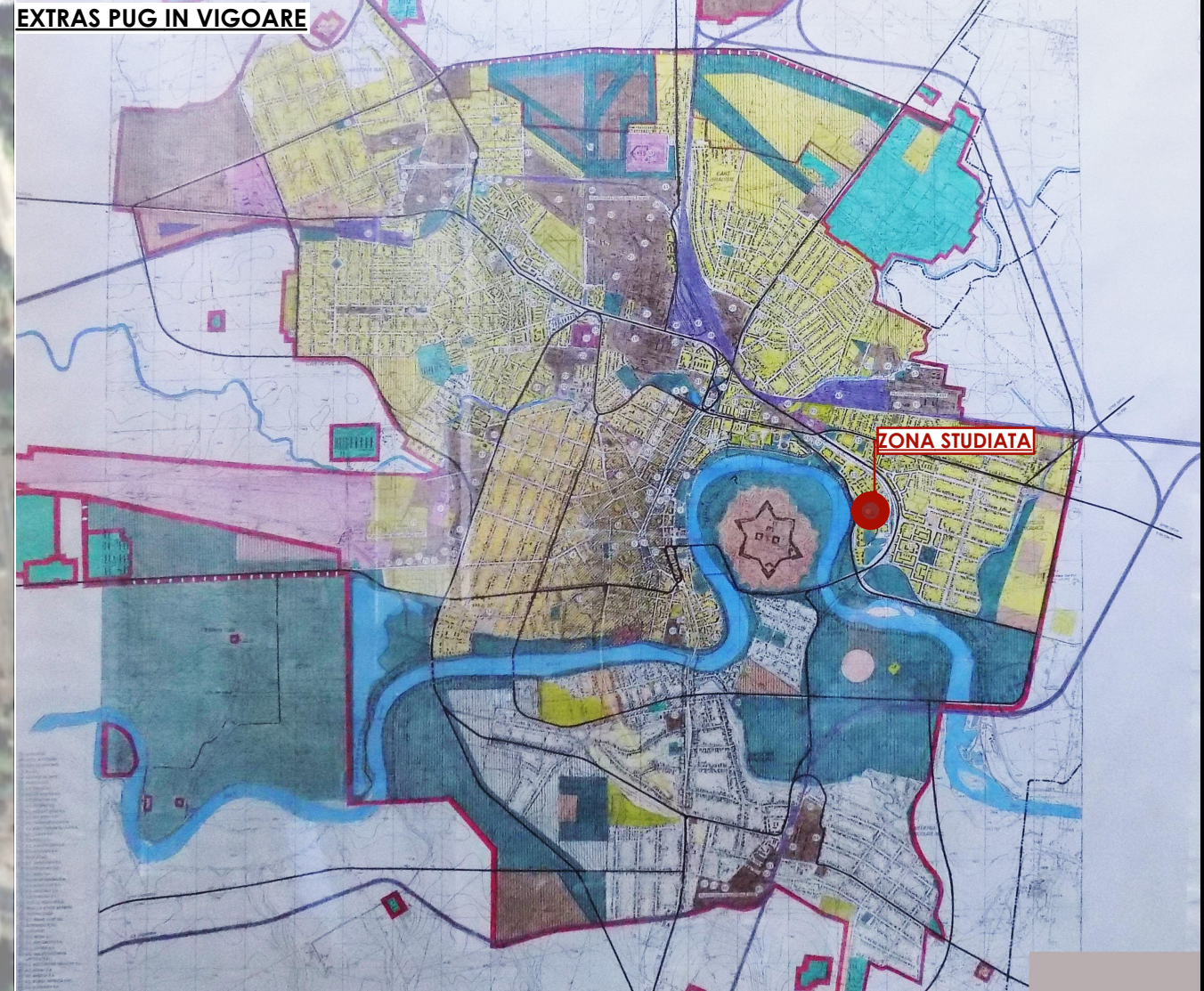
Costurile acestor lucrări cad în sarcina beneficiarilor, cheltuielile legate de realizarea acestora fiind suportate integral de aceștia și se vor executa etapizat.

Termen de finalizare a investiției - decembrie 2020.

Întocmit
Arh. Waldar Fackelmann



PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL



SPATIU PENTRU STAMPILE



verificator			
expert			
WH PROJECT C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whtm.whproject@gmail.com	PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT S.R.L.	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania	313 2017
șef proiect arh. Waldar FACKELMANN	sc 1:2000	PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL, REGIM DE INALTIME D+P+8E+2E; SI IMPREJMUIRE	P.U.Z.
proiectat arh. Waldar FACKELMANN	9/3/2019	PLAN DE INCADRARE	A 01
proiectat arh. Horea CIRCA			
desenat arh. Adriana PANTURU			
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMISOARA, str. MENDELEEV nr. 29 B. NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT DECAT CU ACORDUL FIRMEI IN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA nr. 8/1996)			

PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL

PUD aprobat prin HCL nr. 228/29.09.2005
 "SEDII FIRME SI ASOCIATII"
 AC nr. 400/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE
 AC nr. 403/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE

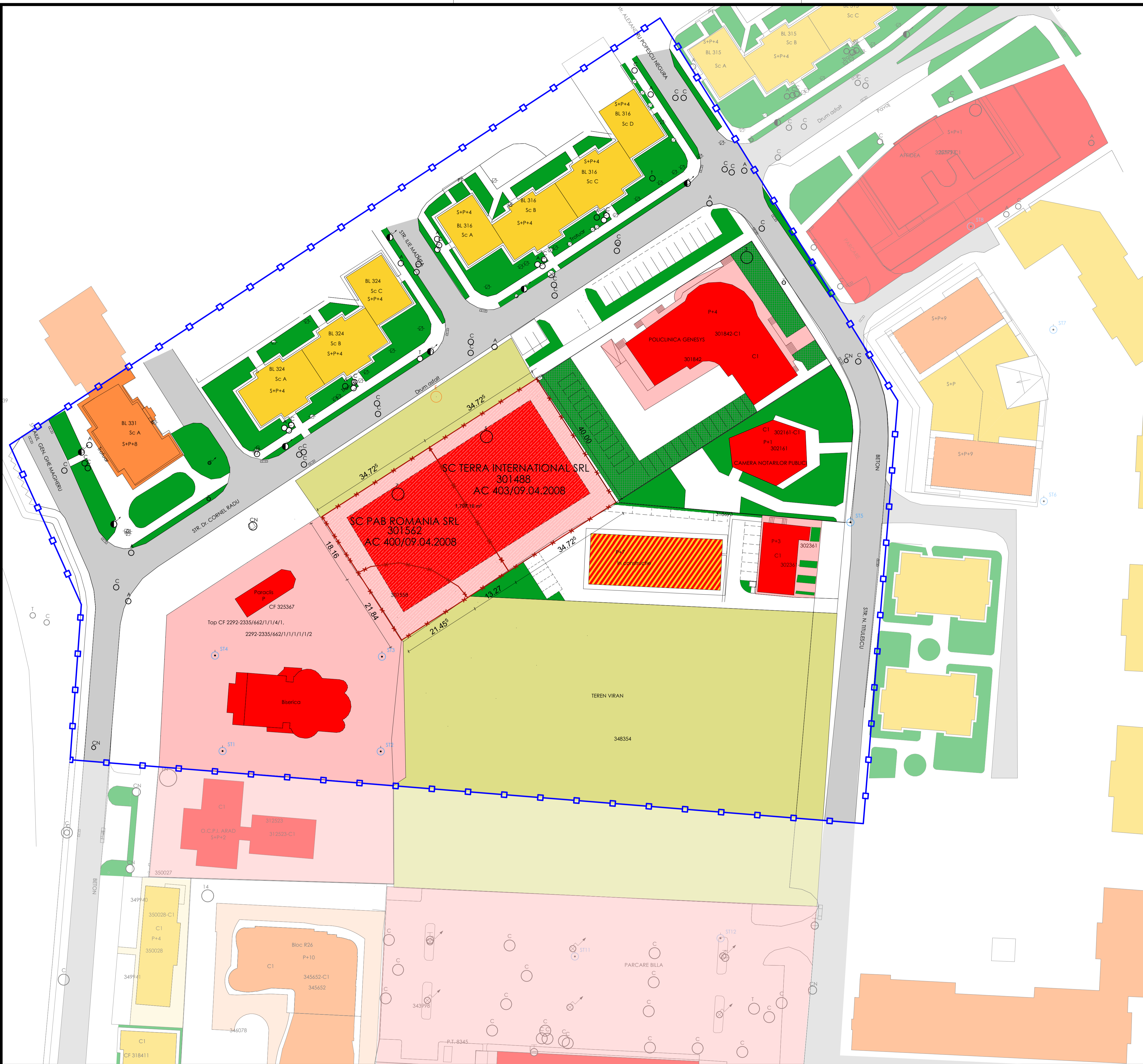


BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA (mp)	%
ZONA STUDIATA	35 471.67	100.00
TEREN STUDIAT	2778.00	100.00
SPATII VERZI	0.00	0.00
CLADIRI/CONSTRUCTII	1797.20	64.70
PARCAJE LA SOL	0.00	0.00
DRUMURI, ACCESE, PLATFORME CIRCULATIE	0.00	0.00
TEREN NEAMENAJAT	980.80	35.30
INDICI URBANISTICI		
P.O.T. (procent de utilizare al terenului)	64.70%	
C.U.T. (coeficient de utilizare al terenului)	0.65	

- LEGENDA**
- limita zona studiata
 - limita de proprietate
 - zona locuinte - regim mediu de inaltime (P+2-4)
 - zona locuinte - regim ridicat de inaltime (P+5-10)
 - zona instituti publice si servicii
 - zona locuinte si servicii
 - zona servicii - organizare santier
 - teren viran
 - zona verde
 - parcuri inierbate
 - drumuri
 - alei pietonale

SPATIU PENTRU STAMPILA

verificator			
expert			
PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT S.R.L. C.U.I. R 13870345 335082001 tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whtm.whproject@gmail.com		BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania	
șef proiect	arh. Waldar FACKELMANN	sc	1:500
proiectat	arh. Waldar FACKELMANN		
proiectat	arh. Horea CIRCA		
desenat	arh. Adriana PANTURU	9/3/2019	
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMBONARA ȘI MENȚIONEREA NR. 29 B NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT DECAT CU ACORDUL FIRMEI ÎN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA NR. 8/1999)		PLAN SITUATIE EXISTENTA	A 02



PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL

PUD aprobat prin HCL nr. 228/29.09.2005
 "SEDII FIRME SI ASOCIATI"
 AC nr. 400/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE
 AC nr. 403/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE



BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT	SITUATIE EXISTENTA (mp)	SITUATIE PROPUISA (mp)	%
TEREN STUDIAT	2778.00	2778.00	100.00
SPATII VERZI	0.00	138.90	5.00 - la sol (20.00 - terase verzi)
CLADIRI/CONSTRUCTII	1797.20	1805.70	65.00
PARCAJE LA SOL	0.00	150.00	5.40
DRUMURI, ACCESE, PLATFORME CIRCULATIE	0.00	683.40	24.60
TEREN NEAMENAJAT	980.80	0.00	0.00

INDICI URBANISTICI	
P.O.T. (procent de utilizare al terenului)	max. 65% - servicii si locuire max. 40% - locuire
C.U.T. (coeficient de utilizare al terenului)	3.976 - servicii si locuire max. 4 - locuire
INALTIME MAXIMA (de la cota trotuarului)	45 m
REGIM DE INALTIME MAXIM	D+P+8E+2Er

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA	SITUATIE EXISTENTA (mp)	SITUATIE PROPUISA (mp)	%
ZONA STUDIATA	35 471.67		100.00
SPATII VERZI	5661.98	5800.88	16.35
CLADIRI/CONSTRUCTII	4944.23	6749.93	19.03
DRUMURI, ACCESE, PLATFORME CIRCULATIE PARCAJE LA SOL, AMENAJARI EXTERIOARE	15919.1	16602.5	46.81
TEREN NEAMENAJAT	6318.36	6318.36	17.81

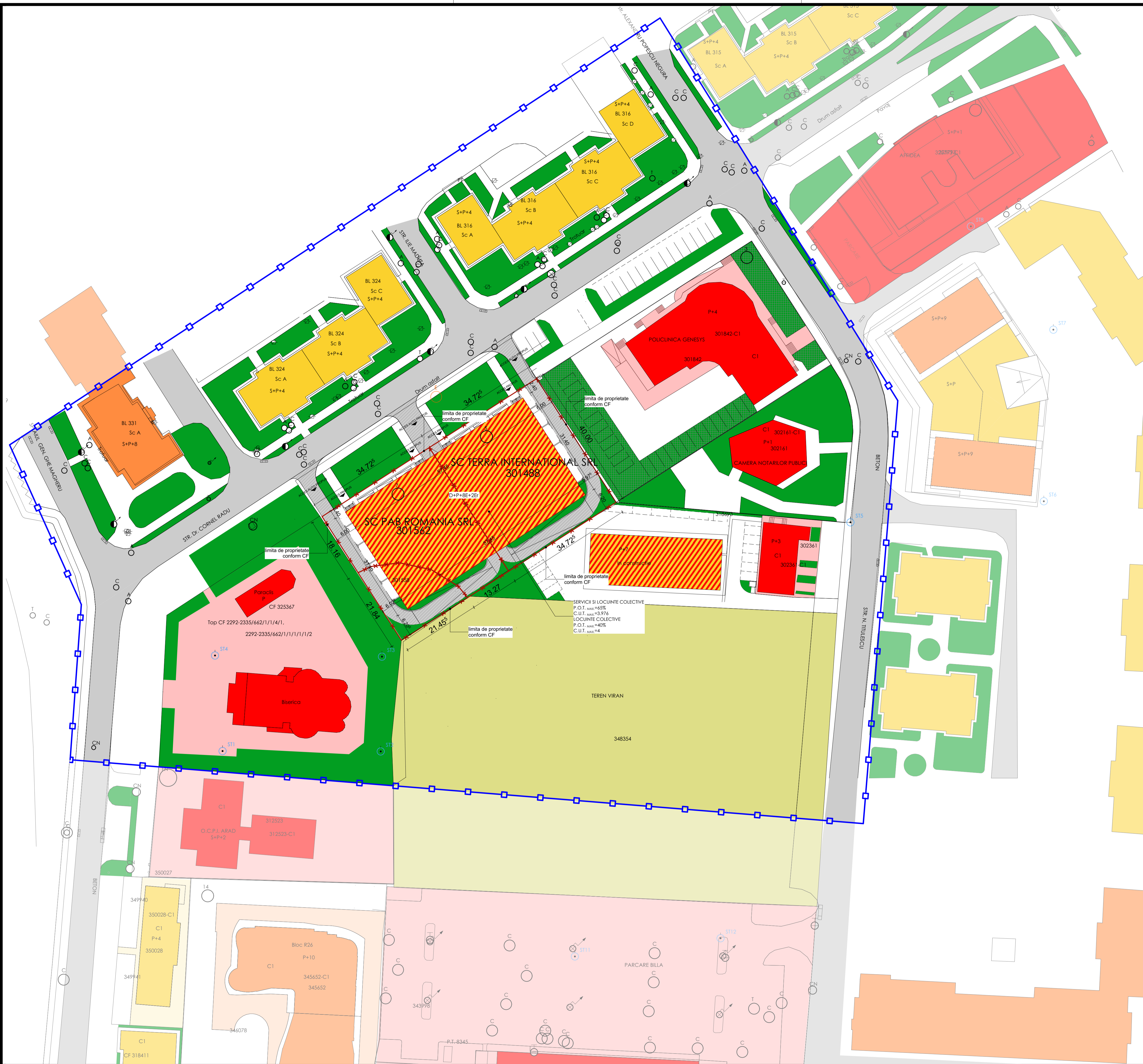
LEGENDA

- limita zona studiata
- limita de proprietate
- zona locuinte - regim mediu de inaltime (P+2-4)
- zona locuinte - regim ridicat de inaltime (P+5-10)
- zona instituti publice si servicii
- zona locuinte si servicii
- teren viran
- zona verde
- parcuri inierbate
- drumuri
- drumuri propuse
- alei pietonale

SPATIU PENTRU STAMPILA

verficator			
expert			
PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whm.whproject@gmail.com		BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania	
chief project arh. Waldar FACKELMANN proiectat arh. Waldar FACKELMANN proiectat arh. Horea CIRCEA desenat arh. Adriana PANTURU	sc 1:500 11/27/2019	P.U.Z. P.U.Z. REGLEMENTARI URBANISTICE A 03	313 2017

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMBAREA SI MENTIUNEREA NR. 28 B NU POT FI REPRODUSE SAU UTILIZATE DECAT CU ACORDUL FIRMEI IN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA NR. 8/1996)



PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL

PUD aprobat prin HCL nr. 228/29.09.2005
 "SEDII FIRME SI ASOCIATI"
 AC nr. 400/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE
 AC nr. 403/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE

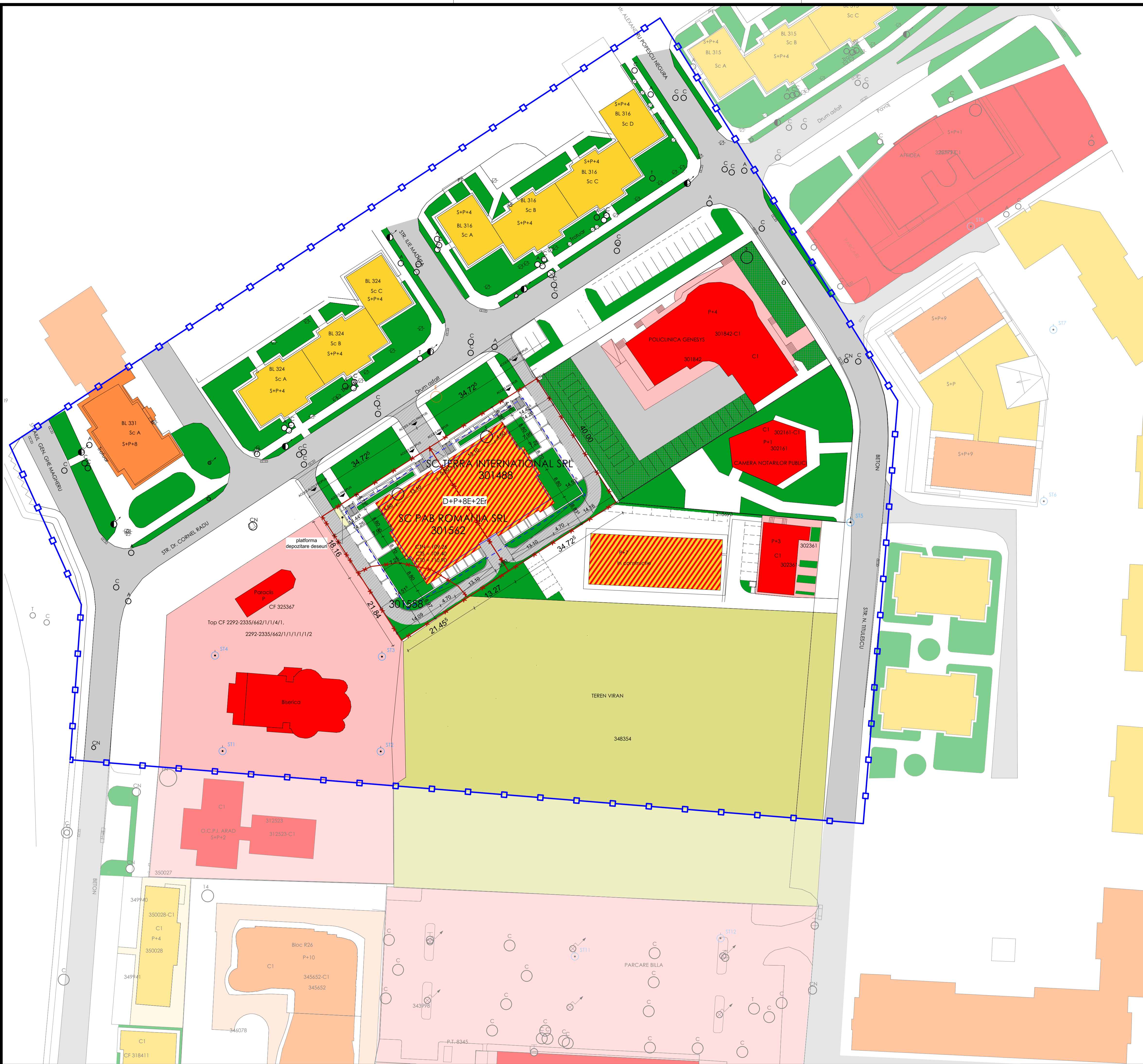


BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA (mp)	SITUATIE PROPUISA (mp)	%
ZONA STUDIATA	35 471.67		100.00
TEREN STUDIAT	2778.00	2778.00	100.00
SPATII VERZI	0.00	138.90	5.00 - la sol (20.00 - terosee verzi)
CLADIRI/CONSTRUCTII	1797.20	1805.70	65.00
PARCAJE LA SOL	0.00	150.00	5.40
DRUMURI, ACCESE, PLATFORME CIRCULATIE	0.00	683.40	24.60
INDICI URBANISTICI PROPUISI - MOBILARE			
REGIM DE INALTIME	D+P+8E+2Et		
SUPRAFATA CONSTRUITA DEMISOL	1742.67 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER	481.67 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ	941.96 mp		
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA SUPRATERANA	11053.82 mp		
87 APARTAMENTE PROPUSE + 3 SPATII SERVICII LA PARTER			
PARCAJE SUBTERANE	70		
PARCAJE SUPRATERANE	10 - carosabil 21 - parter		

- LEGENDA**
- limita zona studiata
 - limita de proprietate
 - limita demisol
 - limita parter
 - zona locuinte - regim mediu de inaltime (P+2-4)
 - zona locuinte - regim ridicat de inaltime (P+5-10)
 - zona institutiilor publice si servicii
 - zona locuinte si servicii
 - teren viran
 - zona verde
 - parcuri interbale
 - drumuri
 - drumuri propuse
 - alei pietonale/parcare

SPATIU PENTRU STAMPARE

verificator			
expert			
PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT S.R.L. str. dr. Corneli RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania Tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whm.whproject@gmail.com		BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. str. dr. Corneli RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania	
șef proiect	arh. Waldar FACKELMANN	sc	1:500
proiectat	arh. Waldar FACKELMANN	PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL, REGIM DE INALTIME D+P+8E+2Et SI IMPREJMUIRE	
proiectat	arh. Horea CIRCA	9/3/2019	PROPUNERE DE MOBILARE
desenat	arh. Adriana PANTURU		A 04
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMBONARA ȘI MENȚIUNEA NR. 29 B NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT DECIȚI CU ACORDUL FIRMEI ÎN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA NR. 8/1999)			



PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL

PUD aprobat prin HCL nr. 228/29.09.2005
 "SEDII FIRME SI ASOCIATI"
 AC nr. 400/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE
 AC nr. 403/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE



BILANT TERITORIAL	SITUATIE EXISTENTA (mp)	SITUATIE PROPUISA (mp)	%
ZONA STUDIATA	35 471.67		100.00
TEREN STUDIAT	2778.00	2778.00	100.00
SPATII VERZI	0.00	138.90	5.00 - la sol (20.00 - terose verzi)
CLADIRI/CONSTRUCTII	1797.20	1805.70	65.00
PARCAJE LA SOL	0.00	150.00	5.40
DRUMURI, ACCESE, PLATFORME CIRCULATIE	0.00	683.40	24.60

INDICII URBANISTICI PROPUISI - MOBILARE

REGIM DE INALTIME	D+P+8E+2Et
SUPRAFATA CONSTRUITA DEMISOL	1742.67 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER	481.67 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ	941.96 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA SUPRATERANA	11053.82 mp
87 APARTAMENTE PROPUSE + 3 SPATII SERVICII LA PARTER	
PARCAJE SUBTERANE	70
PARCAJE SUPRATERANE	10 - carosabil 21 - parter

LEGENDA

- limita de proprietate
- terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice
- terenuri din domeniul public al municipiului

SPATIU PENTRU STAMPILA

verificator			
expert			
 S.C.U. R 13870345 335082001 tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whm.whproject@gmail.com		PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania
șef proiect arh. Waldar FACKELMANN proiectat arh. Waldar FACKELMANN proiectat arh. Horea CIRCA desenat arh. Adriana PANTURU	șc 1:500 9/3/2019	PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL, REGIM DE INALTIME D+P+8E+2E+ SI IMPREJMUIRE CIRCULATIA TERENURILOR	313 2017 P.U.Z. A 05

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMBONARA ȘI MENȚIUNEA NR. 29 B. NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT DECAT ÎN ACORDUL FIRMEI ÎN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA NR. 8/1999)

PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL

PUD aprobat prin HCL nr. 228/29.09.2005
 "SEDII FIRME SI ASOCIATI"
 AC nr. 400/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE
 AC nr. 403/09.04.2008
 CLADIRE DE BIROURI SI FUNCTIUNI
 COMPLEMENTARE

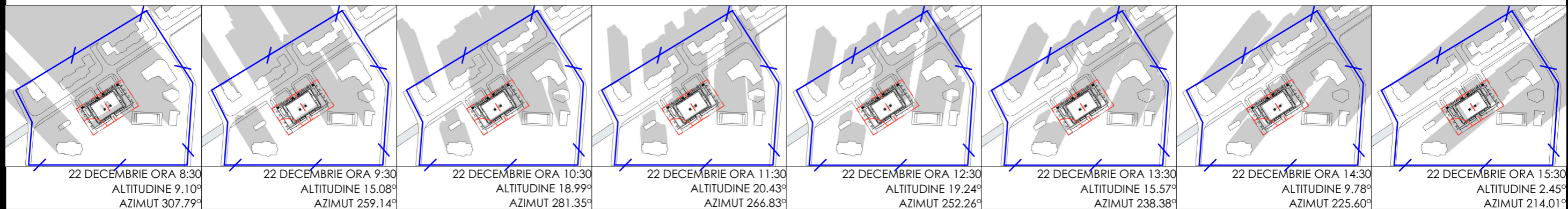
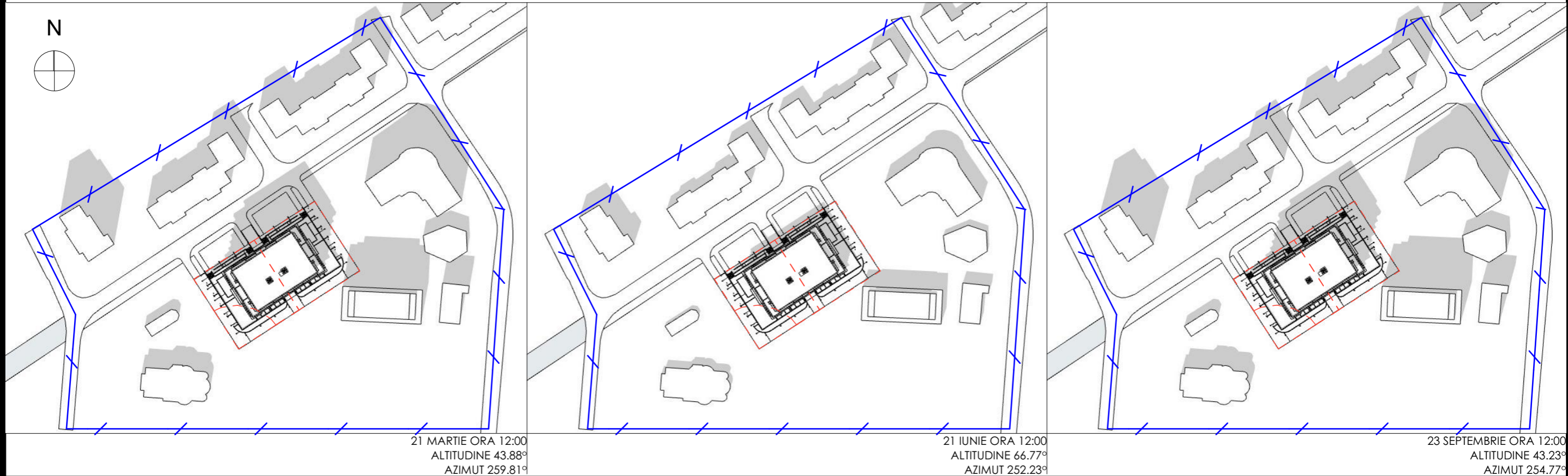


- LEGENDA**
- limita zona studiata
 - limita de proprietate
 - limita zona implantare constructii - locuire colectiva + servicii
 - retea electrica LEA
 - retea gaz joasa presiune
 - conducta apa rece DN 80
 - canalizare menajera
 - conducta pluviala impura
 - conducta pluviala curata
 - conducta canalizare
 - hidrant de gradina DN 80




SPATIU PENTRU STAMPILA

verificator			
expert			
PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT S.R.L. str. dr. Corneliu Radu, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania Tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whm.whproject@gmail.com		BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMANIA S.R.L. str. dr. Corneliu Radu, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania	
șef proiect	arh. Waldar FACKELMANN	sc	313
proiectat	arh. Waldar FACKELMANN	1:500	2017
proiectat	arh. Horea CIRCA	1:1000	P.U.Z.
desenat	arh. Adriana PANTURU	9/3/2019	REGLEMENTARI RELETE EDILITARE
ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH PROJECT S.R.L. TIMBONARA ȘI MENȚIUNEA NR. 29 B NU POTĂ FI REPRODUSĂ SAU UTILIZAT DECAȚ CU ACORDUL FIRMEI ÎN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA NR. 8/1999)			A 06




CONCLUZII:

În urma studiului de însorire la echinocțiile de primăvară și toamnă și solstițiile de vară și iarnă, se poate observa că umbra lăsată de clădirea propusă spre construire nu va afecta imobilele de pe parcelele vecine, aceasta fiind poziționată la distanță mai mare decât înălțimea celei mai înalte clădiri, față de imobilele învecinate. Se va asigura lumină naturală directă fiecărei încăperi timp de minimum 1 1/2 ore/zi, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emis de Ministerul Sănătății, completat cu OMS 994/2018.

verificator				
expert				
 PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT s.r.l. <small>C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whtm.whproject@gmail.com</small>	BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMÂNIA S.R.L. str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania		313 2017	
	șef proiect	arh. Waldar FACKELMANN	sc	P.U.Z.
	proiectat	arh. Waldar FACKELMANN		
	proiectat	arh. Horea CIRCA	9/3/2019	STUDIU DE ÎNSORIRE
desenat	arh. Adriana PANTURU			

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH Project S.R.L. TIMIȘOARA, str. MENDELEEV nr. 29 B. **NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT** DECAT CU ACORDUL FIRMEI ÎN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA nr. 8/1996)



verificator				
expert				
 PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT s.r.l. <small>C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whtm.whproject@gmail.com</small>	PROIECTANT ARHITECTURA WH PROJECT s.r.l. <small>C.U.I. R 13870345 J35/508/2001 tel/fax: 0256437120 / 0256436039 whtm.whproject@gmail.com</small>		BENEFICIAR: S.C. P.A.B. ROMÂNIA S.R.L. <small>str. dr. Cornel RADU, nr. 5-7, ARAD JUD. ARAD Romania</small>	
	șef proiect	arh. Waldar FACKELMANN	sc	PUZ CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE COLECTIVE, SPATII COMERCIALE SI BIROURI CU PARCAJ LA DEMISOL, REGIM DE INALTIME D+P+8E+2E+ SI IMPREJMUIRE
	proiectat	arh. Waldar FACKELMANN		
	proiectat	arh. Horea CIRCA	9/3/2019	PROPUNERE VOLUMETRICĂ
desenat	arh. Adriana PANTURU	A 08		

ACEST PROIECT ESTE PROPRIETATEA S.C. WH Project S.R.L. TIMISOARA, str. MENDELEEV nr. 29 B. **NU POATE FI REPRODUS SAU UTILIZAT DECAT CU ACORDUL FIRMEI IN CONFORMITATE CU LEGEA DREPTULUI DE AUTOR (LEGEA nr. 8/1996)**