

Nr. / .2019

HOTĂRÂREA Nr. _____

din _____

privind aprobarea documentației de urbanism

Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):

“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+4E+2Er” municipiul
Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8, amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr.89064/A5/19.11.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.87221/A5/12.11.2019, 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.89049/A5/19.11.2019 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. 21/19.11.2019,

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: “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI PRESTĂRI SERVICII P+4E+2Er”, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC Performance Special Buildings SRL;
2. Elaborator: proiectant general SC TARA PLAN, proiectant arhitectura SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriana Balogh, pr.nr. 119/2018;
3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad, cu categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 1990mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1.Funcțiuni propuse prin PUZ

Funcțiuni propuse prin PUZ:

-funcțiunea principală:locuințe colectivă

-funcțiuni complementare admise: prestări servicii (comerț nealimentar, servicii profesionale, birouri profesionale sau de afaceri), platforme carosabile și parcaje, accese auto și pietonale, zone verzi și de agrement, rețele tehnico-edilitare, platformă gospodărească.

Utilizări interzise:

-activități industriale și de depozitare de orice fel, activități care generează noxe, vibrații, zgomot, miros.

-activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

Construcția propusă va avea un regim de înălțime P+4E+2Er fiind organizată astfel:

- Parter – spații prestări servicii, birouri și apartamente de 2 și 3 camere;
- Etaj 1-4 - nivele curente. Apartamentele de pe fiecare nivel vor fi 2 camere și cu 3 camere
- Etaj 5 și etaj 6 - etaje retrase, cu apartamente de 2 și/sau 3 camere.

În imobil se vor amenaja un număr de aproximativ 34 apartamente și aproximativ 3 spații destinate prestărilor de servicii. Accesul în clădire se va realiza la parterul imobilului.

2.2.Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 30,00%, CUT max= 2,00

2.3.Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+4E+2Er, Hmax=23m

2.4.Retragere ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

-la vest 0,00 m.

-la sud 9,95m

-la est 9,95 m

-la nord 7,65 m.

2.5.Spații verzi:

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 205 mp, reprezentând 10,30% din suprafața totală a terenului.

Suprafața minimă de spații de agrement - loc de joacă pentru copii va fi de 39 mp, 1,96% din suprafața totală a terenului.

2.6.Parcări:

Locurile de parcare necesare funcțiilor propuse vor fi amenajate pe proprietate, perimetral limitei de proprietate nordică, estică și sudică a terenului, inclusiv pe limita sudică a zonei de construibilitate.

Numărul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 37 locuri. Fiecărui apartament îi va reveni câte un loc de parcare amenajat pe proprietate.

Pentru spațiile destinate funcțiunii de servicii se vor amenaja separat un număr de locuri de parcare, socotind conform Regulamentului general de urbanism, RGU anexa 5, pct. 5.3. un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

2.7.Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din străzile Haiducilor și Dornei, de pe latura sudică a amplasamentului. Lățimea accesului carosabil în incinta sudiată va fi de 5,90 m.

Acest racord la incinta sudiată se va amenaja corespunzător funcționării a două sensuri de circulație auto, și anume intrare și ieșire de pe proprietate.

Totodată se va ține cont de posibilitatea ca acest obiectiv să fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a mașinilor de intervenții în caz de incendiu, pe latura estică a terenului, prin intermediul drumului, având C.F.nr. 350867 Arad.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în Monitorul Oficial nr. 237/29.04.1998.

Circulația în incintă se va realiza pe latura estică, nordică și sudică a clădirii propuse, printr-o platforma cu lățimea de minim 5,00 m, având accesul și ieșirea de pe proprietate pe laturile de sud și est ale terenului reglementat prin PUZ.

Accesele organizate pe terenurile aflate în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-lui se vor executa prin grija și cheltuiala acestuia.

2.8.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.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

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 beneficiar SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

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

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr.89064/A5/19.11.2019

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+4E+2Er” municipiul
Arad, str. Haiducilor, nr.6-8, amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad

- beneficiar: SC Performance Special Buildings SRL
-elaborator: proiectant general SC TARA PLAN , proiectant arhitectura SC ARHITECTONIC
SRL, specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Doriană Balogh, pr.nr. 119/2018

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad,cu
categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 1990mp

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 82054/24.10.2019 de către SC Performance Special Buildings SRL
- raportul de specialitate nr.89049/A5/19.11.2019 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr.87221 /A5/ 12.11.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr.21 / 19.11.2019 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2592/17.12.2018, 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 parcelei identificate prin CF nr.353281- Arad în zonă locuire colectivă și servicii

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- funcțiunea principală:locuințe colectivă

- funcțiuni complementare admise : prestări servicii (comerț nealimentar, servicii profesionale, birouri profesionale sau de afaceri), platforme carosabile și parcaje, accese auto și pietonale, zone verzi si de agrement, rețele tehnico-edilitare, platformă gospodărească.

Utilizări interzise:

- activități industriale si de depozitare de orice fel,activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, miros.

- activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

Construcția propusă va avea un regim de înălțime P+4E+2Er fiind organizată astfel:

- Parter – spații prestări servicii, birouri și apartamente de 2 si 3 camere;
- Etaj 1-4 - nivele curente. Apartamentele de pe fiecare nivel vor fi 2 camere și cu 3 camere
- Etaj 5 si etaj 6 - etaje retrase, cu apartamente de 2 si/sau 3 camere.

În imobil se vor amenaja un numar de aproximativ 34 apartamente si aproximativ 3 spații destinate prestarilor de servicii. Accesul în cladire se va realiza la parterul imobilului.

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 30,00%

CUT max= 2,00

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+4E+2Er , Hmax=23m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

-la vest 0,00 m.

-la sud 9,95m

-la est 9,95 m

-la nord 7,65 m.

Spații verzi:

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 205 mp, reprezentând 10,30% din suprafața totală a terenului.

Suprafața minimă de spații de agrement - loc de joacă pentru copii va fi de 39 mp, 1,96% din suprafața totală a terenului.

Parcări :

Locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate, perimetral limitei de proprietate nordică, estică și sudică a terenului, inclusiv pe limita sudică a zonei de construibilitate.

Numărul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 37 locuri. Fiecărui apartament îi va reveni câte un loc de parcare amenajat pe proprietate.

Pentru spațiile destinate funcțiunii de servicii se vor amenaja separat un numar de locuri de parcare, socotind conform Regulamentului general de urbanism, RGU anexa 5, pct. 5.3. un loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată de spații comerciale/prestări servicii.

Circulații și accese :

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza din străzile Haiducilor si Dornei, de pe latura sudică a amplasamentului. Lățimea accesului carosabil în incinta sudiată va fi de 5,90 m.

Acest racord la incinta sudiată se va amenaja corespunzator funcționării a doua sensuri de circulație auto, și anume intrare si ieșire de pe proprietate.

Totodată se va ține cont de posibilitatea ca acest obiectiv să fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a mașinilor de intervenții în caz de incendiu, pe latura estică a terenului, prin intermediul drumului,avand C.F.nr. 350867 Arad.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Circulația în încintă se va realiza pe latura estică, nordică si sudică a cladirii propuse, printr-o platformă cu lățimea de minim 5,00 m, avand accesul si ieșirea de pe proprietate pe laturile de sud si est ale terenului reglementat prin PUZ.

Accesele organizate pe terenurile aflate în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-lui se vor executa prin grija și cheltuiala acestuia.

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.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

P R I M A R
Calin Bibart

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

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+4E+2Er” municipiul Arad, str.
Haiducilor, nr.6-8, amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad

- beneficiar: SC Performance Special Buildings SRL
- elaborator: proiectant general SC TARA PLAN , proiectant arhitectura SC ARHITECTONIC SRL, specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Doriană Balogh, pr.nr. 119/2018

Încadrarea în localitate

In conformitate cu prevederile PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 , terenul se află în Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51 , într-o zonă preponderent rezidențială, cu funcțiunea dominantă de locuire și cu funcțiuni complementare admise zonei de spații comerciale și prestări servicii.

Situația juridică a terenului

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificat prin CF nr. 353281 -Arad , a rezultat prin alipirea parcelelor identificate prin CF nr.307441- Arad,CF nr.307437-Arad, CF nr.307524-arad, CF nr.307436-Arad și CF nr. 307443-Arad și are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, în suprafață de 1990mp.

Situația existentă

Terenul care se reglementează prin prezentul PUZ este situat în intravilan, în partea de sud a municipiului Arad, în zona Bou Rosu, în cvartalul dintre străzile Calea Romanilor, strada Mucius Scaevola și strada Dornei și este delimitat :

- la nord: locuințe colective P+4, teren aflat în proprietatea Statului Român cu destinația curți-construcții
- la est: locuințe colective P+4, teren aflat în proprietatea Statului Român cu destinația drum
- la sud : acces pe proprietate din strada Haiducilor,locuințe individuale
- la vest: teren în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de curți construcții ,teren viran, anexe și garaje

Descrierea soluției propuse

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad , cu categoria de folosință curți construcții în intravilan, în suprafață de 1990mp

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- funcțiunea principală:locuințe colectivă
- funcțiuni complementare admise : prestări servicii (comerț nealimentar, servicii profesionale, birouri profesionale sau de afaceri), platforme carosabile și parcaje, accese auto și pietonale, zone verzi și de agrement, rețele tehnico-edilitare, platformă gospodărească.

Utilizări interzise:

- activități industriale și de depozitare de orice fel,activități care generează noxe, vibrații, zgomot, miros.
- activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

Construcția propusă va avea un regim de înălțime P+4E+2Er fiind organizată astfel:

- Parter – spații prestări servicii, birouri și apartamente de 2 și 3 camere;
- Etaj 1-4 - nivele curente. Apartamentele de pe fiecare nivel vor fi 2 camere și cu 3 camere
- Etaj 5 și etaj 6 - etaje retrase, cu apartamente de 2 și/sau 3 camere.

În imobil se vor amenaja un număr de aproximativ 34 apartamente și aproximativ 3 spații destinate prestărilor de servicii. Accesul în clădire se va realiza la parterul imobilului.

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max= 30,00%, CUT max= 2,00

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor P+4E+2Er , Hmax=23m

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

-la vest 0,00 m.

-la sud 9,95m

-la est 9,95 m

-la nord 7,65 m.

Spații verzi:

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 205 mp, reprezentand 10,30% din suprafața totală a terenului.

Suprafața minimă de spații de agrement - loc de joacă pentru copii va fi de 39 mp, 1,96% din suprafața totală a terenului.

Parcări :

Locurile de parcare necesare funcțiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate, perimetral limitei de proprietate nordică, estică și sudică a terenului, inclusiv pe limita sudică a zonei de construibilitate.

Numărul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 37 locuri. Fiecarui apartament îi va reveni câte un loc de parcare amenajat pe proprietate.

Pentru spațiile destinate funcțiunii de servicii se vor amenaja separat un număr de locuri de parcare, socotind conform Regulamentului general de urbanism, RGU anexa 5, pct. 5.3. un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

Circulații și accese :

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din străzile Haiducilor și Dornei, de pe latura sudică a amplasamentului. Lățimea accesului carosabil în incinta sudiată va fi de 5,90 m.

Acest racord la incinta sudiată se va amenaja corespunzător funcționării a două sensuri de circulație auto, și anume intrare și ieșire de pe proprietate.

Totodată se va ține cont de posibilitatea ca acest obiectiv să fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a mașinilor de intervenție în caz de incendiu, pe latura estică a terenului, prin intermediul drumului, având C.F.nr. 350867 Arad.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Circulația în incintă se va realiza pe latura estică, nordică și sudică a clădirii propuse, printr-o platforma cu lățimea de minim 5,00 m, având accesul și ieșirea de pe proprietate pe laturile de sud și est ale terenului reglementat prin PUZ.

Accesele organizate pe terenurile aflate în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-lui se vor executa prin grija și cheltuiala acestuia.

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.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 2592 din 17.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 | 272976327/29.07.2019 | 17.12.2020 |
| 2 | Compania de Apă Arad SA | 14089/28.08.2019 | - |
| 3 | S.C. CET -ARAD SA | 3148/16.07.2019 | |
| 4 | Agenția pentru Protecția Mediului Arad | 18298/09.10.2019 | |
| 5 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I. | 939/19/SU-AR/09.08.2019 | - |
| 6 | Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C. | 1432/19/SU-AR/09.08.2019 | - |
| 7 | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier | 203758/14.08.2019 | |
| 8 | PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre | 54579/Z1/02.08.2019 | |
| 9 | PMA, Direcția Edilitară, Biroul Spații Verzi, Mediu | 70790/Z3/19.09.2019 | - |
| 10 | TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. | 257/26.07.2019 | 26.07.2020 |
| 11 | Serviciul de Telecomunicații Speciale | 15170/25.07.2019 | 17.12.2020 |
| 12 | O.C.P.I. Arad | PV recepție 583/2019 | |
| 13 | Autoritatea Aeronautică Civilă Română | 20329/1116/08.08.2019 | 08.08.2020 |
| 14 | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad | 725/30.07.2019 | - |
| 15 | Ministerul Culturii și Identității Naționale-Direcția Județeană pentru Cultură Arad | 517/09.09.2019 | - |
| 16 | Administrația Bazinală de Apă Mureș, sistemul de Gospodărirea Apelor Arad | 4340/OM/07.08.2019 | 01.07.2021 |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.10.2019, 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 Performance Special Buildings SRL cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Anton Pann , nr.61-63 ,înregistrată cu nr.82054 din 24.10.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+4E+2Er” municipiul
Arad, str. Haiducilor, nr.6-8, amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 353281 -Arad

Inițiator: SC Performance Special Buildings SRL

Proiectant: proiectant general SC TARA PLAN, proiectant arhitectura SC ARHITECTONIC SRL, pr.nr. 119/2018

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh

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

-la nord: locuințe colective P+4, teren domeniu public

-la est: locuințe colective P+4, teren domeniu public

-la sud :acces pe proprietate din strada Haiducilor,locuințe individuale

-la vest: teren domeniul public,teren viran, anexe si garaje

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. aprobat cu H.C.L.M. nr. 201/2014

- UTR Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51;

- regim de construire:- ;

-funcțiuni predominante: locuire.

-funcțiuni complemetare admise: spații comerciale și de prestări servicii.

- H max = S+P+4;

- POT max = 82,93%;

- CUT max = 4,98;

- retragerea minimă față de aliniament = -;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare = -

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51;

- regim de construire:-;

- funcțiuni predominante: locuințe colective, funcțiuni complementare admise:servicii;

- H max = P+4E+2Er;

- POT max = 30%;

- CUT max = 2;

- retragerea minimă față de aliniament = -;

- retrageri minime față de limitele laterale = conform Cod Civil;

- retrageri minime față de limitele posterioare =-;

-circulații și accese: Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din străzile Haiducilor și Dornei, de pe latura sudică a amplasamentului. Lățimea accesului carosabil în incinta sudiată va fi de 5,90 m.

Acest racord la incinta sudiată se va amenaja corespunzător funcționării a doua sensuri de circulație auto, și anume intrare și ieșire de pe proprietate.

Totodată se va ține cont de posibilitatea ca acest obiectiv să fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a mașinilor de intervenții în caz de incendiu, pe latura estică a terenului, prin intermediul drumului, având C.F.nr. 350867 Arad.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Circulația în incintă se va realiza pe latura estică, nordică și sudică a clădirii propuse, printr-o platforma cu lățimea de minim 5,00 m, având accesul și ieșirea de pe proprietate pe laturile de sud și est ale terenului reglementat prin PUZ.

Accesele organizate pe terenurile aflate în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-lui se vor executa prin grija și cheltuiala acestuia;

- 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 cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.10.2019 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.2592 din 17.12.2018, emis de Primarul municipiului Arad.

Arhitect-Șef
Arh. Radu Drăgan

red/dact/2ex/HS/DS

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 87221/A5/12.11.2019

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 imobil locuințe și prestări servicii P+4E+2Er

Inițiatorii documentației – **SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL**

Amplasament – **municipiul Arad, cvartalul dintre Calea Romanilor, str.Mucius Scaevola și str.Dornei**

Proiectant - **SC TARA PLAN SRL, proiect nr.119/2018**

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. 2133/ 14.01.2019 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 31.01.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 31.01.2019 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 09.02.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad. **Având în vedere faptul că panoul nu a putut fi amplasat decât la data de 06.02.2019, a fost prelungită perioada de consultare a publicului până la data de 16.02.2019.**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.42462/29.05.2019, 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 10.06.2019;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.06.2019 pe panouri amplasate 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 24.06.2019 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 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 P-ța Arenei nr.6 bl.E sc.A, B, C; Asociația de proprietari Calea Romanilor nr.2 bl.K2-1 sc.A, B; Asociația de proprietari nr.4-8 bl.K2; proprietarii imobilelor din str.M.Scaevola nr.1a,1b; M.Scaevola nr.3, nr.5; str.Dornei nr. 61,59,63,65,67; Calea Romanilor nr.10; DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietarii imobilelor din Calea Romanilor nr.10, str.M.Scaevola nr.1B și nr.1A.


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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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 | | 12.11.2019 |
| Elaborat | Consilier | Angelica Giura | | 12.11.2019 |

| | |
|---|--|
| <p>PROIECTANT GENERAL:</p>  <p>T A R A P L A N</p> <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p> <p>PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327</p> | <p>Pr. nr. 119/2018</p> <p>Faza: P.U.Z.</p> <p>Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) / P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ)„ Jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8</p> <p>Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.</p> |
|---|--|

FOAIE DE CAPĂT


Beneficiar: **S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.**

Proiect nr.: **119/2018**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) / P+4E+2Er (in cursul elaborarii P.U.Z.)"** jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8, C.F. nr. 353281 Arad

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

| | |
|--|--|
| <p>PROIECTANT GENERAL:</p>  <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512</p> <p>tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p> <p>PROIECTANT ARHITECTURA:</p> <p>S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008</p> <p>Tel. 0726 375 327</p> | <p>Pr. nr. 119/2018</p> <p>Faza: P.U.Z.</p> <p>Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) / P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ),” Jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8</p> <p>Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGSS.R.L.</p> |
|--|--|

FISA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

S.C. TARA PLAN S.R.L.

SEF PROIECT:

arh. DORIANA BALOGH

ARHITECTURA:

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

arh. DORIANA BALOGH

S.C. TARA PLAN S.R.L.

arh. ANDREEA TUTU

INSTALATII:

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

ing. CRISTIAN PUI

INSTALATII ELECTRICE:

S.C. PROBIECTIV DESIGN S.R.L.

ing. CRISTIAN PUI

RIDICARE TOPOGRAFICA:

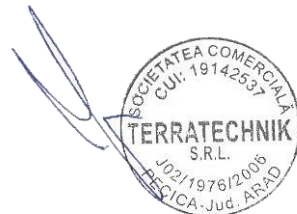
S.C. PROTOPO ESTATE S.R.L.

ing. DANUT LUCIAN


STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

ing. ILEANA JAMBOR



Intocmit,
arh. TUTU ANDREEA

| | |
|--|---|
| <p>PROIECTANT GENERAL:</p>  <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512</p> <p>tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p> <p>PROIECTANT ARHITECTURA:</p> <p>S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008</p> <p>Tel. 0726 375 327</p> | <p>Pr. nr. 119/2018</p> <p>Faza: P.U.Z.</p> <p>Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) / P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ),” Jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8</p> <p>Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.</p> |
|--|---|

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2592/17.12.2018 si plansa anexa
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – CF nr. 353281 Arad
- VI. C.U.I. S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
- VII. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de **recunoaștere a investitiei**
- 1.2. Obiectul studiului
- 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....

- 2.1. **Evoluția zonei**
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente de cadru natural
- 2.4. **Circulația**
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate în analiza critică a situației existente
- 2.7. **Echipare 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 P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. **Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. **Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. **Protecția mediului**
- 3.8. **Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII- MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. Inscrierea în prevederile P.U.G.

- 4.2. Principalele categorii de interventie
- 4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.
- VIII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
- IX. PLAN DE ACTIUNE
- X. PARTE DESENATA:
- | | |
|---|-------|
| 1. PLAN DE SITUATIE EXISTENT | 01A |
| 2. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | 02A |
| 3. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | 03 ED |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 04A |
| 5. PROPUNERE ILUSTRARE VOLUMETRICA - 01 | 05_1A |
| 6. PROPUNERE ILUSTRARE VOLUMETRICA - 02 | 05_2A |
| 7. STUDIU DE INSORIRE | S.01 |
| 8. STUDIU DE INSORIRE | S.02 |
- XI. STUDIU GEOTEHNIC
- XII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI
1. Aviz de incepere a lucrarii nr. 514/2019 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad
 2. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 9 din 20.02.2019 si plansa anexa
 3. Acord C.T.A.T.U. nr. 36111,42462/A5/02.07.2019 si Raportul informarii si consultarii publicului
 4. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 14089/28.08.2019
 5. Aviz de amplasament S.C. E-Distributie Banat S.A. nr. 272976327/29.07.2019
 6. Decizia etapei de incadrare a APM Arad nr. 18298/09.10.2019
 7. Notificare DSP Arad nr. 725/30.07.2019
 8. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 939/19/SU-AR din 09.08.2019 - privind securitatea la incendii
 9. Aviz S.C. Centrala Electrica de Termoficare Hidrocarburi S.A. – nr. 3148/16.07.2019
 10. Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 257/26.07.2019
 11. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1432/19/SU-AR din 09.08.2019 - privind protectia civila
 12. Aviz de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 20329/1116 din 08.08.2019
 13. Aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 15170/25.07.2019
 14. Aviz de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Arad – Serviciul rutier nr. 203758/14.08.2019
 15. Avizul Directia Edilitara - Serviciul Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre Primaria Municipiului Arad nr. Ad. 54579/Z1/02.08.2019
 16. Avizul Directia Edilitara – Biroul Spatii Verzi, Mediu - Primaria Municipiului Arad nr. Ad. 54580/Z3/14.08.2019
 17. Adresa Directiei Edilitare – Biroul Spatii Verzi, Mediu – nr. Ad. 70790/Z3/19.09.2019
 18. Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Arad – nr. 240/U/04.09.2019
 19. Aviz Administratia Bazinala de Apa Mures – Sistemul de Gospodarire a Apelor Arad nr. 4340/OM/07.08.2019

Întocmit,
arh. TUTU ANDREEA

| | |
|---|---|
| <p>PROIECTANT GENERAL:</p>  <p>TARA PLAN SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p> <p>PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008</p> <p>Tel. 0726 375 327</p> | <p>Pr. nr. 119/2018</p> <p>Faza: P.U.Z.</p> <p>Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) / P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ),” Jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8</p> <p>Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.</p> |
|---|---|

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) / P+4E+2Er-(in cursul elaborarii PUZ)”**
- Amplasament: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8
- Beneficiar: s.c. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS s.r.l
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 119/2018

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta **documentație de urbanism** s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2592/17.12.2018, eliberat de **Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în** intravilan, in partea de sud a municipiului Arad, in zona Bou Rosu, in cvartalul dintre strazile Calea Romanilor, strada Mucius Scaevola si strada Dornei.

Terenul are o suprafata de 1.990 mp, compus din 5 CF-uri :

- CF nr. 307441 Arad, S = 796 mp
- CF nr. 307437 Arad, S = 36 mp
- CF nr. 307524 Arad, S = 755 mp
- CF nr. 307436 Arad, S = 385 mp
- CF nr. 307443 Arad, S = 18 mp

In timpul elaborarii P.U.Z.-ului, cele 5 C.F.-uri au fost unificate, rezultand C.F. nr. 353281 Arad, in suprafata de 1990 mp.

Terenurile studiate se afla in proprietatea privata a S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., avand destinatia de curti-constructii.

Obiectivul lucrarii il constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal „, CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (INITIAL) / P+4E+2ER (IN CURSUL ELABORARII P.U.Z.).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Constructii noi: imobil locuinte colective si spatii servicii P+4E+2Er (conform recomandarilor din cadrul sedintei CTATU din 04.04.2019 prin adresa Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare monumente nr. 22406/10.04.2019 se diminueaza regimul de inaltime initial de P+6E).

b) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca

- c) Sistemalizare verticala a terenului
- d) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- e) Amenajare zone verzi
- f) Amenajare spatii de agrement-loc de joaca
- g) Acces carosabil in incinta

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord - blocuri P+4, teren aflat in proprietatea Statului Roman cu destinatie curti-constructii.

Est - blocuri P+4, teren aflat in proprietatea Statului Roman cu destinatie drum.

Sud – acces pe proprietate din strada Haiducilor, terenuri proprietate privata – case de locuit.

Vest - teren in proprietatea Municipiului Arad, avand destinatia curti-constructii (teren viran, anexe si garaje).

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Terenul studiat este situat in intravilan, in partea de sud a municipiului Arad, in zona Bou Rosu, in cvartalul dintre strazile Calea Romanilor, strada Mucius Scaevola si strada Dornei. Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din Calea Romanilor, apoi pe strada Dornei si strada Haiducilor. Un alt acces auto si pietonal se realizeaza momentan din strada Mucius Scaevola, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea Municipiului Arad, aflate la vest de incinta studiata.

Conform PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 , terenul se afla in Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51 , intr-o zona preponderent rezidentiala, functiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire. Functiunile complementare admise sunt spatii comerciale si de prestari servicii.

Documentatia intocmita este corelata cu proiectul de regenerare urbana „Regenerare urbană a spațiilor dintre blocuri din cartierele Alfa, Faleza Mureș, Confecții, Micalaca, Vlaicu și centru, inclusiv zona protejată din municipiul Arad” aprobat prin H.C.L.M. nr. 378/29.12.2019. Proiectul de regenerare urbana din zona studiata vizeaza inclusiv demolarea garajelor existente la vest de terenul studiat, aflate pe un teren proprietate privata a municipiului Arad.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

Documentatia se întocmește in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentații si acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- PUZCP Municipiul Arad–Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014;
- Aviz de oportunitate nr. 9/20.02.2019 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 2592/17.12.2018, eliberat de catre Primaria Mun. Arad;

Prevederile PUZCP Municipiul Arad si RLU aferent pentru S.I.R. 6 Z.I.R. 51 sunt:

- Functiunile cuprinse în S.I.R. 6 sunt rezidentială, social-culturală, administrativă, comercială și de recreere
- **Utilizări permise doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ) sunt:**
 - a) locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivelului a locuințelor existente cu regim de înaltime mai mare de P+2;
 - b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

- c) construcții administrative: sedii de fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri;
- d) imobile cu funcțiuni mixte;
- e) construcții comerciale:
 - de tip supermarket (supermarket),
 - piață agroalimentară
 - servicii (inclusiv ateliere nepoluante cu specific artizanal și manufacturier)
- f) construcții de sănătate cu destinația de:
 - spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici)
 - particulare
 - dispensar policlinic grupa 2- 1200 consultații/zi
 - dispensar urban (cuplat cu spitalul de specialitate)
 - alte unități: centre recoltare sânge, medicină preventivă
- g) construcții de învățământ cu destinația de:
 - învățământ superior
- h) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:
 - de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate libera autorizație directă de construire;
 - regimului de aliniere existent al construcțiilor;
 - regimului maxim de înălțime admis în zonă;
- **Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare:** nu au fost prevăzute
- **Interdicții permanente:**
 - a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;
 - b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe) și magazine;
 - c) autoservice;
 - d) spălătorii auto;
 - e) orice alta funcțiune diferită de cele care sunt permise explicit

Nu există alte documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

Conform PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014, terenul se afla în Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51, într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire. Funcțiunile complementare admise sunt spațiile comerciale și de prestări servicii.

Investiția privată propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla într-o zonă preponderent rezidențială, cu construcții de locuințe colective și individuale (blocuri P+4), aflate în imediată vecinătate a amplasamentului. Această investiție continuă și dezvoltă o zonă deja existentă de locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Construcția nouă propusă va depăși regimul de înălțime existent în zonă (P+4) cu maxim 2 nivele retrase, aceasta integrându-se în ansamblul urban.

Pe parcelele învecinate, pe latura nordică a amplasamentului, se afla o construcție având destinația de locuințe colective și spații comerciale și servicii la nivelul parterului. Regimul de înălțime al acesteia este de S+P+4E + pod, înălțime la streasina 16,5 m, înălțime maximă 20,00 m. Acest corp de clădire este amplasat pe un teren cu o suprafață de 1.092 mp conform CF nr. 302078 Arad și conform PUZCP, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014, tabel cartare Z.I.R. 02, S.I.R. 44. Suprafața construită a imobilului este de 872 mp (315 mp + 248 mp + 309 mp), iar

suprafata construita desfasurata este de 5.232 mp (1890 mp + 1488 mp + 1854 mp). Pentru acest imobil, rezulta un POT de 79,85% si un CUT de 4,79.

Pe parcelele invecinate, pe latura estica a amplasamentului, se afla o constructie avand destinatia de locuinte colective. Regimul de inaltime al acesteia este de S+P+4E, inaltime la streasina 15,5 m. Conform PUZCP, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014, tabel cartare Z.I.R. 06, S.I.R. 51, acest corp de cladire este amplasat pe un teren cu o suprafata de 950 mp (391 mp + 246 mp+ 313 mp). Suprafata construita a imobilului este de 768 mp (315 mp + 204 mp + 249 mp) si o suprafata construita desfasurata de 4.608 mp (1890 mp + 1224 mp + 1494 mp). Pentru acest imobil, rezulta un POT de 80,85% si un CUT de 4,85.

Un avantaj il reprezinta infrastructura rutiera exista in zona. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Arad, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate, din care se poate realiza accesul in incinta (str. Haiducilor, str. Dornei) si prin partea de nord a amplasamentului, din strada Mucius Scaevola, prin terenul aflat in proprietatea municipiului Arad, pe care momentan se afla anexe - garaje care sunt propuse spre demolare prin proiectul de regenerare urbana intocmit in acea zona. Totodata, in imediata apropiere a amplasamentului reglementat exista transport in comun (statie de tramvai).

2.2 Incadrarea in localitate:

Amplasamentul studiat este situat in intravilan, in partea de sud a municipiului Arad, in zona Bou Rosu, in cvartalul dintre strazile Calea Romanilor, strada Mucius Scaevola si strada Dornei.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din Calea Romanilor, apoi pe strada Dornei si strada Haiducilor. Un alt acces auto si pietonal se realizeaza momentan din strada Mucius Scaevola, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea Municipiului Arad, aflate la vest si nord de incinta studiata.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord - blocuri P+4, teren aflat in proprietatea Statului Roman cu destinatie curti-constructii.

Est - blocuri P+4, teren aflat in proprietatea Statului Roman cu destinatie drum.

Sud – acces pe proprietate din strada Haiducilor, terenuri proprietate privata – case de locuit.

Vest - teren in proprietatea Municipiului Arad, avand destinatia curti-constructii (teren viran, anexe si garaje).

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii. În prezent, terenul este viran.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,14 NMN (nord) și 110,77 NMN (sud).

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din Calea Romanilor, apoi pe strada Dornei si strada Haiducilor. Un alt acces auto si pietonal se realizeaza momentan din strada Mucius Scaevola, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea Municipiului Arad, aflate la vest si nord de incinta studiata.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.**

- **b. inundatii: amplasamentul se află la o distanță de 550 m fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiata nu este inundabila.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia.**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 18298 / 09.10.2019 si anume:

➤ Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

- Legea 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195 / 2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;

- Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viata al populatiei;

- H.G. nr. 188 / 2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu completarile si modificarile ulterioare;

- Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor;

- Legea nr. 249 / 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje;

- H.G. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;

- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului, Hotararea nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Legea Apelor nr. 107 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului inconjurator;

- Ordinul MAPPM nr. 462 / 1993 pentru aprobarea Conditiiilor tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi si de surse stationare;

- H.G. 1000 / 2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia, art. 8 (1) Agentiile judetene pentru protectia mediului indeplinesc atributiile Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului de implementare a politicilor, strategiilor si legislatiei in domeniul protectiei mediului la nivel judetean, precum si la nivelul municipiului Bucuresti;

- urmaresc indeplinirea cerintelor legislatiei de mediu din actele de reglementare emise si, in cazul constatarii unor neconformitati, iau masurile care se impun, potrivit competentelor stabilite de legislatia in vigoare;

➤ Respectarea conditiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate:

- Aviz de oportunitate nr. 9 / 20.02.2019 emis de Primaria Municipiului Arad;

- Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 725 / 30.07.2019,

emisa de catre Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad;

- Avizul favorabil nr. 517/U/04.09.2019, emis de Directia Judeteana pentru Cultura Arad;

- Acord favorabil de protectie civila emis sub nr. 1432/19/SU-AR din 09.08.2019 **de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;**

- Acord favorabil de securitate la incendiu emis sub nr. 939/19/SU-AR din 09.08.2019 **de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;**

-Aviz de amplasament nr. 14089/28.08.2019 emis de catre Compania de Apa Arad S.A.;

- Avizul nr. 54580 din 14.08.2019, emis de catre Biroul Spatii Verzi, Mediu din cadrul Primariei Municipiului Arad;

- Adresa nr. 70790/Z3/19.09.2019, emisa de catre Biroul Spatii Verzi, Mediu din cadrul Primariei Municipiului Arad.

- Respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare. Titularul planului are obligatia sa notifice A.P.M. Arad in cazul oricarei modificari aduse planului initial;
- In conformitate cu Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, titularul planului va solicita si obtine acord de mediu inaintea demararii oricaror lucrari de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea unei notificari prealabile la A.P.M. Arad;
- Apele uzate fecaloid-menajere si pluviale colectate de pe suprafetele parcajelor si a suprafetelor carosabile se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseurilor in interiorul parcelelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Se va respecta P.O.T. maxim stabilit prin avizul de oportunitate nr. 9/20.02.2019 emis de catre Primaria Municipiului Arad, respectiv 29,5% si C.U.T. maxim 2,10%;
- In conformitate cu Hotararea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, cat si parcajele aferente functiunilor propuse prin plan;
- In conformitate cu legislatia specifica din domeniul protectiei mediului si cu Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic:

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. TERRATECHNIK S.R.L., studiul geotehnic nr. 551/2019.

Din studiul geotehnic pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat:

- suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice care sa pericliteze stabilitatea constructiei proiectate;

- stratificatia interceptata in foraj este neomogena, dedesubtul solului sau umpluturii de 0,80 m, aflandu-se pamanturi de natura coeziva si necoeziva pana la adancimea de -5,00 m fata de CTN. Strat neepuizat;

- apa subterana nu a fost interceptata pana la adancimea de -5,00 m fata de CTN;

- lucrarile de teren au pus in evidenta, in zona activa a viitoarei constructii, prezenta unor pamanturi cu o compresibilitate medie si o capacitate portanta medie.

2.4 Circulatia:

La momentul actual, accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din Calea Romanilor, apoi pe strada Dornei si strada Haiducilor. Un alt acces auto si pietonal se realizeaza momentan din strada Mucius Scaevola, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea Municipiului Arad, aflate la vest si la nord de incinta studiata.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strazile Haiducilor si Dornei, de pe latura sudica a amplasamentului. Latimea accesului carosabil in incinta studiata este de 5,90 ml. Acest racord la incinta studiata se va amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto, si anume intrare si iesire de pe proprietate.

Totodata, accesul pana la amplasament, respectiv pana la obiectivul propus, a autospecialelor de interventie in caz de incendiu se poate realiza si din strada Mucius Scaevola, pe latura vestica a amplasamentului studiat, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea Municipiului Arad, terenuri pe care momentan se realizeaza unul din accesele la proprietate .

Circulatia in incinta se va realiza printr-o platforma carosabila aflata pe latura estica, sudica si nordica a constructiei propuse pe amplasament.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In zona studiata, terenurile au folosinta curti constructii.

In vecinatatea amplasamentului, terenurile sunt ocupate cu constructii cu destinatia de locuire colectiva si **comerț /** prestari servicii.

Pe latura nordica a amplasamentului, se afla o constructie avand destinatia de locuinte colective si spatii comerciale si servicii la nivelul parterului. Regimul de inaltime al acesteia este de S+P+4E + pod, inaltime la streasina 16,5 m, inaltime maxima 20,00 m. Intre aceasta constructie si terenul propus spre reglementare prin PUZ, se afla un teren aflat in proprietatea Statului Roman, avand destinatia de curti-constructii.

Pe latura estica a amplasamentului, se afla o constructie avand destinatia de locuinte colective. Regimul de inaltime al acesteia este de S+P+4E, inaltime maxima de 15,5 m. Intre aceasta constructie si terenul propus spre reglementare prin PUZ, se afla un teren aflat in proprietatea Statului Roman, avand destinatia de drum.

Pe latura sudica se realizeaza accesul pe proprietate din strada Haiducilor si se afla terenuri proprietate privata (case de locuit).

Pe latura vestica a terenul studiat se afla un teren in proprietatea Municipiului Arad, avand destinatia curti-constructii, pe care se afla construite anexe si garaje, constructii ce urmeaza a fi demolate conform proiectului de regenerare urbana din zona. Totodata se poate realiza accesul pe proprietate si de pe aceasta latura.

În zonă –pe strada Haiducilor, există rețele de transport energie electrică aerienă, alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

Conform C.F. nr.353281 Arad, rezultat in urma unificarii parcelelor C .F. nr. 307441 Arad, CF nr. 307437 Arad, CF nr. 307524 Arad, CF nr. 307436 Arad, CF nr. 307443 Arad, terenul este liber de constructii. Terenul se afla in proprietatea a S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Tinand cont de propunerea urbanistica, accesarea proprietatii se va putea realiza prin doua laturi: de pe latura sudica a proprietatii si latura estica, conform plansa 01 Reglementari Urbanistice.La acest moment, segmentul de legatura dintre platforma carosabila ce va fi realizata pe proprietate si drumul asfaltat existent pe strada Haiducilor nu este sistematizat.
- Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale. Aceste utilitati se afla in prezent pe strada Haiducilor.

2.7. Echiparea edilitara:

2.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, prin extinderea rețelei stradale existente pe strada Haiducilor, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.2. Canalizare menajeră

Incinta se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, prin extinderea rețelei aflate pe strada Haiducilor, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate și deversate în rețeaua existentă stradală, de pe strada Haiducilor. Se va realiza extinderea rețelei de canalizare pluviale până la cea existentă în zona învecinată, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Haiducilor această urmand a fi extinsă până la incinta, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zona, pe strada Haiducilor, printr-un post de transformare nou amplasat în incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată pe peretele imobilului.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Racordarea proprietății la energie electrică se va face funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Enel Distribuție.

2.8. Probleme de mediu:

În zonă nu există fond construit care să afecteze cadrul natural (acesta nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată).

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale, de pe strada Haiducilor. Apele pluviale pot fi dirijate către rețeaua publică de canalizare pluvială.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilului propus cu destinația de locuințe și spații servicii. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Conform PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 201/2014, terenul se afla într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire de tip urban. Funcțiunile complementare admise sunt spații comerciale și de prestări servicii.

S-a parcurs etapa I și etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost obiectii.

Solicitățile beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu au fost finalizate si aprobate **alte documentații** de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

Ridicarea topografică: În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă si in zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de tema: Tema de proiectare solicita amenajarea unei incinte cu destinatia locuire si prestari servicii, care sa cuprinda imobilul propriu-zis, zone verzi, zone carosabile si platforme de parcare, dotari tehnico-edilitare.

Funcțiunea propusa este cea de locuire colectiva si spatii comert/prestari servicii, funcțiune predominanta in zona.

Studiu de insorire: Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3, alin. 1, amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora de o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate. Amplasarea noii constructii respecta asigurarea a 1 1/2 ore la solstitiul de iarna in incaperile de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Conform art. 3, alin 2 din Ordinul 119/2014, este necesara intocmirea unui studiu de insorire, deoarece amplasarea noii constructii se face la o distanta fata de cladirile invecinate mai mica decat inaltimea ei de maxim 23,00m.

Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

- Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania
- Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine-21⁰18'E, latitudine-46⁰10'N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiată (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor
- Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 17:30.
- La realizarea studiului s-au folosit **aceiași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se** azimutului solar specific anotimpului.

In urma intocmirii studiului de insorire, rezulta urmatoarele concluzii:

- Insorirea fatadei estice a cladirii nou propuse (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai, latura sudica si latura vistica fiind invecinate cu terenuri gradini)-aceasta are asigurat un interval de insorire intre orele 9:40 – 11:10, asigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore pe zi la solstitiul de iarna.
- Influenta obiectivului propus vis-a-vis de cladirea Bloc K2-1, sc A, amplasata la est de cladirea propusa-fatada vistica a Blocului K 2-1, sc A are asigurat un interval de insorire intre orele 11:05 – 12:35, asigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore pe zi la solstitiul de iarna.
- Influenta obiectivului propus vis-a-vis de cladirea Bloc K2, sc A-B, amplasata la est de cladirea propusa-fatada vistica a Blocului K 2, sc A-C are asigurat un interval de insorire intre orele 11:05 – 13:15, asigurandu-se insorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore pe zi la solstitiul de iarna.

În urma efectuării studiului de însorire a se constată că **sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:** [(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 :1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.]

3.2. Prevederi ale PUZCP:

Terenul studiat este situat în intravilan, în partea de sud a municipiului Arad, în zona Bou Rosu, în cvartalul dintre strazile Calea Romanilor, strada Mucius Scaevola și strada Dornei. Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din Calea Romanilor, apoi pe strada Dornei și strada Haiducilor. Un alt acces auto și pietonal se realizează momentan din strada Mucius Scaevola, prin intermediul terenurilor în proprietatea Municipiului Arad, aflate la vest de incinta studiată.

Conform PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014, terenul se află în Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51, într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire. Funcțiunile complementare admise sunt spații comerciale și de prestări servicii.

Prevederile PUZCP Municipiul Arad și RLU aferent pentru S.I.R. 6, Z.I.R. 51 sunt:

- **Funcțiunile** cuprinse în S.I.R. 6 sunt rezidențială, social-culturală, administrativă, comercială și de recreere.
- **Utilizări permise doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ) sunt:**
 - a) locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente cu regim de înălțime mai mare de P+2
 - b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;
 - c) construcții administrative: sedii de fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri;
 - d) imobile cu funcțiuni mixte,
 - e) construcții comerciale:
 - de tip supermagazin (supermarket),
 - piață agroalimentară
 - servicii (inclusiv ateliere nepoluante cu specific artizanal și manufacturier)
 - f) construcții de sănătate cu destinația de:
 - spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici
 - particulare
 - dispensar policlinic grupa 2- 1200 consultații/zi
 - dispensar urban (cuplat cu spitalul de specialitate)
 - alte unități: centre recoltare sânge, medicină preventivă
 - g) construcții de învățământ cu destinația de:
 - învățământ superior
 - h) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:
 - de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;
 - regimului de aliniere existent al construcțiilor;
 - regimului maxim de înălțime admis în zonă;
- **Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare:** nu au fost prevăzute
- **Interdicții permanente:**
 - a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;
 - b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe) și magazine;
 - c) autoservicii;

- d) spălătorii auto;
- e) orice alta funcțiune diferita de cele care sunt permise explicit

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan. La momentul de fata, amplasamentul este un teren viran, liber de constructii. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la strada Haiducilor. Inaltimea maxima a celor mai inalte constructii invecinate este de 16,5 m, respectiv 127,30 NMN.

Se propune un regim de inaltime a imobilului propus de P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ, fata de P+6E initial), inaltime maxima 23,00 m. Cota terenului sistematizat va fi maxim 110,90 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse va fi de 133,90 NMN.

Zona de construibilitate este mai mare decat amprenta constructiei propuse si reprezinta un dreptunghi cu laturile de 18,35m (Nord si Sud) x 45,00m (Est si Vest) cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- Nord: min. 7,65 m
- Sud: min. 9,95 m
- Est: min. 9,95 m
- Vest: min. 0,00 m (in dreptul punctului topografic nr. 101)

Distantele minime ale zonei de construibilitate fata de constructiile din vecinatate sunt urmatoarele:

- Nord: min. 21,75 m fata de locuintele colective P+4 – Bloc E
- Sud: min. 15,20 m fata de locuinta unifamiliala - Casa P+1
- Est: min. 17,50 m fata de locuintele colective P+4 – Bloc K2
- Vest: min 21,70 m fata de locuinte individuale

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strazile Haiducilor si Dornei, de pe latura sudica a amplasamentului. Latimea accesului carosabil in incinta studiata este de 5,90 ml. Acest racord la incinta studiata se va amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto, si anume intrare si iesire de pe proprietate.

Lucrările proiectate respectă, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Totodata se va tine cont de posibilitatea ca acest obiectiv sa fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a masinilor de interventii in caz de incendiu, pe latura estica, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea Statului Roman, avand categoria de folosinta drum.

Circulatia in incinta se va realiza pe latura estica, sudica si nordica a cladirii propuse, printr-o platforma carosabila.

In interiorul parcelei se propune o platforma carosabila si parcarile pentru autoturisme. Circulatia in incinta se va realiza pe laturile de sud, est si nord a constructiei nou propuse printr-o platforma cu latimea de minim 5 m, avand accesul si iesirea de pe proprietate la sud si est de amplasament. Parcarile se vor amenaja pe platforma incintei, conform plansa de reglementari urbanistice.

Se vor amenaja locuri de parcare minim 1 loc / apartament si suplimentar, un numar de locuri de parcare pentru spatiile de prestari servicii.

Pentru spatiile de prestari servicii se vor amenaja separat locuri de parcare , conform Regulamentului general de urbanism un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare pietonale perimetrare clădirii propuse, executate din pavaj.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori ornamentali.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici:

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei clădiri P+4E+2Er (în cursul elaborării PUZ), față de P+6E inițial, destinată locuirii colective și serviciilor, cu amenajările aferente, conform planșei Reglementari Urbanistice.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Construcții noi: imobil locuințe colective și spații servicii P+4E+2Er (în cursul elaborării PUZ, față de P+6E inițial).
- b) Dotări tehnico edilitare, platforma gospodăreasca
- c) Sistemare verticală a terenului
- d) Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme
- e) Amenajare zone verzi
- f) Amenajare spații de agrement-loc de joacă
- g) Acces carosabil în incintă

Zona studiată are suprafața de 18.100 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil și pietonal din strada Haiducilor, în incinta reglementată, prin realizarea unui racord auto între platforma existentă, proprietate a municipiului Arad, și incinta proprietate privată a S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

Totodată se dorește extinderea rețelelor de utilități existente pe strada Haiducilor până la amplasamentul studiat.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de 1.990 mp și reprezintă terenurile în proprietate privată a S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei clădiri P+4E+2Er (în cursul elaborării PUZ), față de P+6E inițial destinată locuirii colective și serviciilor, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investiției.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni, cea de **locuire și prestări servicii**, cu amenajările aferente: parcare, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitară, spații verzi amenajate, spații de agrement-loc de joacă.

Construcții propuse:

A. Imobil locuințe colective și spații servicii P+4E+2Er (în cursul elaborării PUZ), față de P+6E inițial

Sc = aprox 597,0 mp

Sd = max. 3.980,0 mp

Clădirea propusă va avea destinația locuire colectivă, funcțiunea prestări servicii fiind distribuită la parter.

Se propune un regim de înălțime a imobilului propus de P+4E+2Er (în cursul elaborării PUZ), față de P+6E inițial, înălțime maximă 23,00m.

Amplasarea noii construcții propuse în cadrul zonei de constructibilitate va fi caracterizată de un paralelism cu locuințele colective P+4 – Bloc K2, aflate în partea estică a zonei studiate, având dimensiunile de 13,90 m x 43,00 m.

Constructia propusa va avea un regim de inaltime P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ), fata de P+6E initial, fiind organizata astfel:

- Parter – spatii prestari servicii, birouri si apartamente de 2 si 3 camere;
- Etaj 1-4 - nivele curente. Apartamentele de pe fiecare nivel vor fi 2 camere si cu 3 camere
- Etaj 5 si etaj 6 - etaje retrase, cu apartamente de 2 si/sau 3 camere.

In imobil se vor amenaja un numar de aproximativ 34 apartamente si aproximativ 3 spatii destinate prestarilor de servicii. Accesul in cladire se va realiza la parterul imobilului.

La faza D.T.A.C., este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z. sa fie modificat, prin solutia de arhitectura sa se poata realiza un numar mai mic sau mai mare de apartamente si spatii de servicii, dar cu respectarea suprafetei de zona verde si a parcajelor necesare numarului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificari sau subapartamentari ale unitatilor locative initiale.

Constructia va avea structura de rezistență realizată din cadre de beton armat, cu inchideri exterioare din zidarie BCA sau caramida cu goluri verticale. Aceasta va avea gradul de rezistenta la foc I-II.

B. Parcari

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate, perimetral limitei de proprietate nordica, estica si sudica a terenului, inclusiv pe limita sudica a zonei de constructibilitate.

Numarul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 37 locuri. Fiecarui apartament ii va reveni cate un loc de parcare amenajat pe proprietate. Pentru spatiile destinate functiunii de servicii se vor amenaja separat un numar de locuri de parcare, socotind conform Regulamentului general de urbanism, RGU anexa 5, pct. 5.3. un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii. Numarul de locuri de parcare propuse pe amplasament este de aproximativ 37 locuri.

C. Platforma carosabila

Accesul auto si pietonal in incinta se propune a se realiza din strazile Haiducilor si Dornei, de pe latura sudica a amplasamentului. Totodata, accesul pana la amplasament, respectiv pana la obiectivul propus, a autospecialelor de interventie in caz de incendiu se poate realiza si din strada Mucius Scaevola, si apoi pe drumul aflat la limita estica a terenului reglementat prin PUZ.

Latimea accesului carosabil in incinta studiata este de 5,90 ml pe latura sudica si de 5 m pe latura estica. Racordurile la incinta studiata se va amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto, si anume intrare si iesire de pe proprietate. Pe latura nordica si estica a proprietatii se propune amenajarea platformei carosabile astfel incat proprietatea sa poata fi accesata de catre autoturismele utilizatorilor obiectivului sau masinile de interventie in caz de incendiu si de pe aceste laturi.

In interiorul parcelei se propune o platforma carosabila. Circulatia in incinta se va realiza pe latura estica, sudica si nordica a cladirii propuse, printr-o platforma cu latimea de minim 5 m, avand accesele si iesirile de pe proprietate la sud si est de amplasament. Platforma va incorpora si locurile de parcare.

D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse in imobil vor fi depozitate in europubele amplasate pe o **platforma gospodareasca imprejmuita, in incintă, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.**

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Pe amplasament se propune o platforma menajera, aflata la limita sudica a proprietatii, in imediata apropiere a accesului pe amplasament. Pentru o protectie vizuala dinspre locuinte spre platforma menajera, aceasta platforma se va imprejmui pe 3 laturi cu pereti cu inaltimea de maxim 2 m. Peretii vor putea fi realizati din materiale care sa confere o anumita mascare a platformei menajere pentru rezidentii obiectivului propus. Platforma menajera propusa va fi prevazuta cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi intretinuta in permanenta stare de curatenie.

Intre aceasta platforma menajera si perimetrul cladirii propuse, distanta minima va fi de 10 m, aceasta fiind situata in afara zonei de constructibilitate.

Intre aceasta platforma menajera propusa si cladirile existente invecinate de pe latura estica avem o distanta minima de 15 m.

E. Spatii verzi si spatii agrement-loc de joaca pentru copii

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament si anume:

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilul propus se estimeaza un numar de 95 persoane (un numar mediu de 2 persoane/apartament de 2 camere si un numar mediu de 3 persoane/apartament de 3 camere. Rezulta 95 persoane x 2 mp = 190 mp zona verde.
- Pentru spatiile de servicii/birouri, se va aloca un minim de 10% suprafata verde din totalul suprafetei terenului. Suprafata de zona verde necesara pentru zonele cu destinatie de servicii/birouri este de 199 mp.

Spatiu verde propus prin prezentul proiect este de 205 mp, reprezentind 10,30% din suprafata a terenului, acoperitor pentru functiunea ce necesita suprafata de spatii verzi cea mai mare.

Locul de joaca pentru copii se va amenaja pe latura nord-vestica a incintei, cu o suprafata de 39 mp. Accesul la spatiul de joaca se va realiza pe latura estica a locului de joaca.

Toate elementele de joaca pentru copii vor fi achizitionate doar cu certificate de calitate si siguranta in exploatare, in conformitate cu standardele Europene EN 1176 – partea 1-7, care cuprind regulile si cerintele de siguranta generale si metodele de testare, privind leaganele, toboganele, traseele de cabluri, balansoarele, precum si aspectele privind instalarea, inspectia, intretinerea si exploatarea acestora.

Deasemenea echipamentele precum si lucrarile de amenajare a parcului de joaca trebuie sa respecte cerintele de siguranta prevazute in HG 1102 / 2002, precum prescriptiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

Structura de rezistenta a elementelor componente a echipamentelor trebuie sa permita accesul mai multor copii simultan si sa nu existe zone de ghituire **care sa pună in pericol** siguranta si integritatea corporala a copiilor, sa reziste conditiilor de solicitare cele mai defavorabile.

Toate echipamentele de joacă se vor fixa in mod rigid de fundatiile din beton, prin sudura sau cu suruburi. Suprafetele de siguranta amortizoare, din dreptul elementelor de joc trebuie sa respecte prevederile SR EN 1177 / 2008 Amenajarea zonei generale și de protecție elemente precum și fundațiile necesare fixări și susținerii sistemului de cuburi și elemente de legătură cad în sarcina beneficiarului.

Spatiu de joaca va fi obligatoriu va fi acoperit cu dale cauciucate (unde este necesar) pentru evitarea accidentarii copiilor.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 18.100 mp

| | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------------------|--|-----------|-------|-----------|-------|
| | | MP | % | MP | % |
| 1 | TEREN VIRAN | 3.222,20 | 17,80 | 1.725,60 | 9,53 |
| 2 | LOUCUINTE INDIVIDUALE | 5.155,75 | 28,48 | 5.155,75 | 28,48 |
| 3 | LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE | 1.674,20 | 9,25 | 2.271,20 | 12,55 |
| 4 | ZONA SERVICII SI COMERT - existent | 181,28 | 1,00 | 181,28 | 1,00 |
| 5 | ANEXE GOSPODARESTI - GARAJE | 547,80 | 3,03 | 54,40 | 0,30 |
| 6 | CONSTRUCTII, DOTARI TEHNICO-EDILITARE | 25,05 | 0,14 | 31,05 | 0,17 |
| 7 | CAI DE COMUNICATII RUTIERE-CAROSABILE | 2.880,45 | 15,91 | 2.880,45 | 15,91 |
| 8 | LINIE DE TRAMVAI | 774,87 | 4,28 | 774,87 | 4,28 |
| 9 | ZONE PIETONALE - TROTUARE | 1.178,45 | 6,51 | 1.178,45 | 6,51 |
| 10 | PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE - existent | 1.171,20 | 6,47 | 1.171,20 | 6,47 |
| 11 | PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE SI PIETONALE IN INCINTA - propus | - | - | 1.143,00 | 6,31 |
| 12 | ZONE VERZI DE ALINIAMENT | 1.288,75 | 7,12 | 1.288,75 | 7,12 |
| 13 | ZONE VERZI AMENAJATE - propus | - | - | 205,00 | 1,13 |
| 14 | SPATII DE AGREMENT - loc de joaca | - | - | 39,00 | 0,22 |
| TOTAL GENERAL | | 18.100,00 | 100 | 18.100,00 | 100 |

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.990mp

| | TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------------------|---|----------|------|--------|-------|
| | | MP | % | MP | % |
| 1 | TEREN VIRAN | 1.990 | 100 | - | - |
| 2 | ZONA LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE | - | - | 597 | 30,00 |
| 3 | CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE | - | - | 6 | 0,30 |
| 4 | PLATFORME CAROSABILE si PARCAJE | - | - | 1.143 | 57,44 |
| 5 | SPATII VERZI AMENAJATE | - | - | 205 | 10,30 |
| 6 | SPATII DE AGREMENT-loc de joaca | - | - | 39 | 1,96 |
| TOTAL GENERAL | | 1.990 | 100% | 1.990 | 100% |

| INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ | | EXISTENT | PROPUS |
|--|--|----------|---------|
| 01. | Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) | 0,00 % | 30,00 % |
| 02. | Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) | 0,00 | 2,00 |

| REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT | EXISTENT | PROPUS |
|--------------------------------------|--|------------------------|
| 01. | Amplasare | Intravilanul Mun. Arad |
| 02. | Proprietate | Intravilanul Mun. Arad |
| | Teren proprietate privată, S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. conf: • C.F. nr. 353281 Arad, rezultat in urma unificarii celor 5 C.F.- <u>uri:</u> - CF nr. 307441 Arad, S = 796 mp - CF nr. 307437 Arad, S = 36 mp - CF nr. 307524 Arad, S = 755 mp - CF nr. 307436 Arad, S = 385 mp - CF nr. 307443 Arad, S = 18 mp | |

3.5.1. Sistemalizare verticala:

Nivelmentul terenului **natural se desfășoară între 110,14 NMN (nord) și 110,80 NMN (sud)**. Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +111,35 NMN, iar CTS la +110,90 NMN.

In interiorul parcelei se propune o platforma carosabila si parcare pentru autoturisme. Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate, pe limitele de nord, est si sud ale acesteia.

Se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament si, suplimentar, un numar de locuri de parcare pentru spatiile de prestari servicii.

Pentru spatiile destinate functiunii de prestari servicii se vor amenaja separat locuri de parcare in functie de suprafata construita ocupata de acestea, conform Regulamentului general de urbanism – un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Se propune realizarea unei constructii cu regim de inaltime P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ), fata de P+6E initial si o inaltime maxima de 23,00m. In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla constructii cu un regim de inaltime P+4. Constructia propusa va avea o forma dreptunghiulara, încadrându-se într-un perimetru constructibil avand dimensiunile maxime de 18,35 m latime si 45,00 m lungime. Pozitia noii constructii pe amplasament **este propusă** perpendicular pe calea de acces auto si pietonala, aflata la limita sudica, si paralel cu locuintele colective P+4 – Bloc K2, aflate in partea estica a zonei studiate.

Orientarea principalelor spatii functionale din imobilul propus este **spre est și vest**.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiei propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Zona de constructibilitate **propusă va fi amplasată** fata de limitele terenului la:

- Nord: min. 7,65 m
- Sud: min. 9,95 m
- Est: min. 9,95 m
- Vest: min. 0,00 m (in dreptul punctului topografic nr. 101)

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcția propusa este P+4E+2Er (in cursul elaborarii PUZ), fata de P+6E initial, **cu înălțimea maximă de 23,00 m față de cota $\pm 0,00$** .

Cota terenului sistematizat si a parterului va fi maxim 110,90 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse in cote NMN va fi **133,90 NMN**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

- P.O.T. maxim 30,00 %
- C.U.T. maxim 2,00

Prin solutia de arhitectura **prefigurată** inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda încadrarea constructiei intr-un P.O.T. de maxim 30,00%.

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, si anume:

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilul propus se estimeaza un numar de 95 persoane (un numar mediu de 2 persoane/apartament de 2 camere si un numar mediu de 3 persoane/apartament de 3 camere. Rezulta 95 persoane x 2 mp = 190 mp zona verde.

- Pentru spatiile de servicii/birouri, se va aloca un minim de 10 % suprafata verde din totalul suprafetei terenului. Suprafata de spatiu verde necesar pentru functiunea de servicii este de 199 mp.

Zona verde amenajata propusa prin prezentul proiect este de 205 mp, adica 10,30% din suprafata totala a terenului, suprafata ce acopera necesarul de spatiu verde aferent destinatiei de servicii/birouri.

Pe zona verde amenajata propusa prin prezenta documentatie se instituie interdictie de construire.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, prin extinderea rețelei stradale existente pe strada Haiducilor, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Astfel pentru obiectivul studiat se propune o conductă din polietilenă DN 63mm care va prelua necesarul de apă din aducțiunea de pe strada Haiducilor.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate se va realiza printr-o conductă de distribuție din polietilenă PE-ID DN 63mm montată subteran pe marginea drumului de acces către parcele, în zona frontului stradal, în zona carosabila.

Conducta de distribuție va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

3.6.2.. Canalizare menajeră

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, prin extinderea rețelei aflate pe strada Haiducilor, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Pentru racordul la canalizarea stradala se propune montarea unei conducte din PVC-KG D.200.

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate a imobilului, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile si/sau carosabile, in functie de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădire, considerată apă pluvială conventional curată.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apa pluvială cu hidrocarburi din parcare și accesul auto va fi colectată prin intermediul unor receptoare și transportată printr-o rețea separată până la un separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, $Q=6/30$ l/s și deversată la căminul de racord

-apa pluvială curată de pe învelitoarea clădirii va fi colectată și transportată printr-o rețea separată până la căminul de racord propus

-debitul total de apă pluvială curată de 8,7 l/s va fi deversat în căminul de racord propus.

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua existentă strădală, de pe strada Haiducilor. Se va realiza extinderea rețelei de canalizare pluvială până la cea existentă în zona învecinată, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

BREVIAR DE CALCUL

ALIMENTARE CU APĂ

Numărul de persoane estimat aferent imobilului studiat: 105 persoane

Cerința de apă (conform SR 1343-1/2006 și STAS 1478-90)

$Q_{zi\text{ mediu}} = K_p \times N_s \times N_g / 1000$ <mc/zi>

$Q_{zi\text{ maxim}} = K_{zi} \times Q_{zi\text{ mediu}}$ <mc/zi>

$Q_{\text{maxim orar}} = \frac{Q_{zi\text{ maxim}}}{n_{\text{funcționar}}}$ (mc/h)

n_s = necesarul specific de apă (STAS 1478-90, tabel 4)

K_p = coeficient de pierderi = 1,1

K_{zi} = coeficient de neuniformitate zilnică = 1,35

K_o = coeficient de neuniformitate orară = 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele menționate rezultă:

$Q_{zi\text{ mediu}} = 1.1 \times 105 \times 170 / 1000 = \mathbf{19,6\text{ mc/zi}}$

$Q_{zi\text{ maxim}} = 1.35 \times 19,6 = \mathbf{25,4\text{ mc/zi}}$

$Q_{\text{maxim orar}} = \frac{25,4 \times 3}{24} = \mathbf{3,1\text{ (mc/h)}}$

CANALIZARE MENAJERĂ

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer la care se adaugă și debitul de apă tehnologică acesta încadrându-se din punct de vedere al încărcărilor cu poluanți conform NTPA 002/2002

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$Q_{uz\text{ zimed}} = 0,9 \times Q_{zimed} = \mathbf{17,6\text{ m}^3 / \text{zi}}$

$Q_{uz\text{ zimax}} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{22,8\text{ m}^3 / \text{zi}}$

$Q_{uz\text{ orarmax}} = 0,9 \times Q_{orarmax} = \mathbf{2,8\text{ m}^3 / \text{h.}}$

CANALIZARE PLUVIALĂ

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice de pe clădire

În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice Q_p se calculează cu relația :

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot i \cdot 0,0001$$

În care :

i - intensitatea ploii de calcul [l/s*ha]

ϕ - coeficientul de scurgere al apelor meteorice de pe suprafața respectivă

S_c - suprafața de calcul - egală cu proiecția pe orizontală a suprafețelor receptoare

m - coeficientul de înmagazinare

Intensitatea ploii de calcul funcție de frecvență normală a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normală a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcție de clasa de importanță a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabilește prin apreciere și se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relația :

$$t = t_{cs} + \frac{L}{V} \quad (\text{min})$$

t_{cs} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafața receptoare și timpul de scurgere prin coloanele instalației interioare (min)

L – distanța maximă de parcurs în conductele orizontale până la secțiunea de control (m)

V – viteza de curgere corespunzătoare debitului maxim de scurgere cu nivel liber,

$V = 40 \div 60$ m/min

$S_c = 650$ [mp]

F = 1/2

$i = 220$ [l/s*ha]

$\phi = 0.85$

$m = 0,8$

Rezultă:

$$Q_p = 0.8 * 587 * 0,0001 * 220 * 0.85 \text{ [l/s]}$$

$$Q_p = 8,7 \text{ [l/s]}$$

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platformă betonată:

$$Q_p = m * S * \phi * i * 0,0001 \text{ [l/s]}$$

S platforme = 1500 mp

i - intensitatea ploii de calcul **220 l/s*ha** (s-a determinat în funcție de frecvență normală a ploii **f = 1/2** și de durată ploii, **t = 10 min**) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

ϕ – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 * 1142 * 0,0001 * 220 * 0.85 \text{ [l/s]}$$

$$Q_p = 17 \text{ [l/s]}$$

Debitul de calcul pentru separatorul de hidrocarburi stede:

$Q_{csep} = Q_{ctot}$

$Q_{csep} = 17$ l/s

Se propune montarea unui separator de hidrocarburi în amol cu by-pass, cu debitul **$Q = 6/30$ l/s.**

Debit total de evacuare ape pluviale

$Q_{ctot} = Q_{cp} + Q_{csep}$

$Q_{ctot} = 8,7 + 17 = 25.7$ l/s

$Q_{ctot} = 32.2$ l/s

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Haiducilor această urmand a fi extinsă până la incintă, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică

În apropierea zonei studiate există linie electrică de tensiune medie.

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană de joasă tensiune, prin intermediul unui post de transformare ce va fi montat pe pamant în zona mediana a parcelei studiate.

Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate studiate.

Pentru imobilul nou proiectat va fi nevoie de o putere instalată de aproximativ 480kW. Aceasta se va alimenta cu energie electrică de la postul de transformare prevăzut.

Alimentarea caselor cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozate îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

Cablurilor vor fi pozate în profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Toate lucrările se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distribuție SA, de către entități atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrică se apreciază astfel:

Locuințe familiale:

- 42 locuințe x 11 kW
- casa scării + spații comune aprox. 20 kW

P instal. = 480 kW

$K_s = 0,50$

P max. abs. = 240 kW

$I_a = 380 \text{ A}$

3.6.6. Gospodărie comunala:

Deseurile menajere produse în imobil vor fi depozitate în europubele amplasate pe o platformă gospodărească împrejmuită, în incintă, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va ține cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Pe amplasament se propune o platformă menajeră, aflată la limita sudică a proprietății, în imediată apropiere a accesului pe amplasament, în afara zonei de constructibilitate. Pentru o protecție vizuală dinspre locuințe spre platformă menajeră, această platformă se va împrejmui pe 3 laturi cu pereți cu înălțimea de maxim 2 m. Peretii vor putea fi realizați din materiale care să confere o anumită mascare a platformei menajere pentru rezidenții obiectivului propus. Platforma menajeră propusă va fi prevăzută cu sistem de spălare și sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi întreținută în permanentă stare de curățenie.

Între această platformă menajeră și perimetrul clădirii propuse, distanța minimă va fi de 10 m.

Între această platformă menajeră propusă și clădirile existente învecinate de pe latura estică avem o distanță minimă de 15 m.

3.6.7. Transport in comun, parcaje:

Conform HG 525/1996, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament si inca un numar de locuri de parcare pentru spatiile comerciale/prestari servicii.

Pentru spatiile de prestari servicii se vor amenaja separat locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii.

In zona exista transport in comun, si anume linie tramvai pe Calea Romanilor, la 100 m fata de amplasamentul studiat.

3.7. Protectia mediului:

Funciunea propusa prin PUZ – locuire cu spatii comert/prestari servicii – nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe o platforma gospodareasca betonata, cu racord la apa si imprejmuire.

- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala de pe strada Haiducilor.

- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 18298 / 09.10.2019 si anume:

- Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

- Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

- Legea 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195 / 2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;

- Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viata al populatiei;

- H.G. nr. 188 / 2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu completarile si modificarile ulterioare;

- Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deseurilor;

- Legea nr. 249 / 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor de ambalaje;

- H.G. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase;

- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului, Hotararea nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

- Legea Apelor nr. 107 / 1996 cu modificarile si completarile ulterioare;

- Legea nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului inconjurator;

- Ordinul MAPPM nr. 462 / 1993 pentru aprobarea Conditiei tehnice privind protectia atmosferei si Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanti atmosferici produsi si de surse stationare;

- H.G. 1000 / 2012 privind reorganizarea si functionarea Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului si a institutiilor publice aflate in subordinea acesteia, art. 8 (1) Agentiile judetene pentru protectia mediului indeplinesc atributiile Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului de implementare a politicilor, strategiilor si legislatiei in domeniul protectiei mediului la nivel judetean, precum si la nivelul municipiului Bucuresti;

- urmaresc indeplinirea cerintelor legislatiei de mediu din actele de reglementare emise si, in cazul constatarii unor neconformitati, iau masurile care se impun, potrivit competentelor stabilite de legislatia in vigoare;

- Respectarea conditiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate:
 - Aviz de oportunitate nr. 9 / 20.02.2019 emis de Primaria Municipiului Arad;
 - Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 725 / 30.07.2019, emisa de catre Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad;
 - Avizul favorabil nr. 517/U/04.09.2019, emis de Directia Judeteana pentru Cultura Arad;
 - Acord favorabil de protectie civila emis sub nr. 1432/19/SU-AR din 09.08.2019 **de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;**
 - Acord favorabil de securitate la incendiu emis sub nr. 939/19/SU-AR din **09.08.2019 de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;**
 - Aviz de amplasament nr. 14089/28.08.2019 emis de catre Compania de Apa Arad S.A.;
 - Avizul nr. 54580 din 14.08.2019, emis de catre Biroul Spatii Verzi, Mediu din cadrul Primariei Municipiului Arad;
 - Adresa nr. 70790/Z3/19.09.2019, emisa de catre Biroul Spatii Verzi, Mediu din cadrul Primariei Municipiului Arad.
- Respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare. Titularul planului are obligatia sa notifice A.P.M. Arad in cazul oricarei modificari aduse planului initial;
- In conformitate cu Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, titularul planului va solicita si obtine acord de mediu inaintea demararii oricaror lucrari de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea unei notificari prealabile la A.P.M. Arad;
- Apele uzate fecaloid-menajere si pluviale colectate de pe suprafetele parcajelor si a suprafetelor carosabile se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseurilor in interiorul parcelelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Se va respecta P.O.T. maxim stabilit prin avizul de oportunitate nr. 9/20.02.2019 emis de catre Primaria Municipiului Arad, respectiv 29,5% si C.U.T. maxim 2,10%;
- In conformitate cu Hotararea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, cat si parcajele aferente functiunilor propuse prin plan;
- In conformitate cu legislatia specifica din domeniul protectiei mediului si cu Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funciunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla într-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte colective si individuale (blocuri P+4 aflate in imediata vecinatate a amplasamentului) si servicii de comert. Aceasta investitie continua si dezvolta o zona deja existenta de locuire colectiva si functiuni complementare.

Un avantaj in reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla in intravilanul municipiului Arad, într-o zona cu drumuri carosabile asfaltate, dinspre care se poate realiza accesul in incinta (str. Haiducilor si strada Dornei, strada Mucius Scaevola.). Totodata, in imediata apropiere a amplasamentului reglementat, exista transport in comun (statie de tramvai).

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

În ceea ce privește realizarea accesului pe terenul reglementat, se propuneracordarea platformei carosabile ce va fi realizata pe amplasament cu drumul asfaltat existent pe strada Haiducilor.

Totodata, accesul pana la amplasament, respectiv pana la obiectivul propus, a autospecialelor de interventie in caz de incendiu se poate realiza si din strada Mucius Scaevola, pe latura estica a amplasamentului studiat, prin intermediul terenurilor aflate in proprietatea statului, avand categoria de folosinta drum (C.F. nr. 350867 Arad).

În ceea ce privește asigurarea utilitatilor, acestea vor fi extinse din strada Haiducilor pana la amplasamentul reglementat.

3.9. Obiective de utilitate publica:

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Toate obiectivele propuse pe terenul aflat in proprietate S.C PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., raman in regim de proprietate si administrare privata.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea Municipiului Arad, respectiv a Statului Roman – drumuri, alei, spatii verzi, trotuare
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii-locuinte colective si case individuale, anexe si garaje.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUZ

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale PUZ – Monumente protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 referitoare la intravilanul **localității**.

Conform PUZ – Monumente protejate Arad, terenul se afla într-o zona preponderent rezidentiala, functiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire. Functiunile completetare admise sunt spatii comerciale si de prestari servicii.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile PUZ – Monumente protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014, **propunând funcțiunea dominantă locuire și funcțiuni admise comert si prestari servicii.**

4.2. Principalele categorii de intervențiecare să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- Realizarea racordului între platforma carosabila ce va fi realizata pe proprietate si drumul asfaltat existent pe strada Haiducilor, aflat pe domeniul public al municipiului Arad.
- Realizarea echiparii cu utilitati a incintei si anume: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, racord la rețeaua de canalizare menajera si pluviala, alimentare cu gaze naturale, prin extinderea rețelelor existente pe strada Haiducilor pana pe amplasament.
- Realizarea imobilului de locuinte si prestari servicii propus prin prezenta lucrare, cu amenajarile aferente.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren viran și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.

Restricțiile posibile - funcționale, de destinație, calitate, indici ocupare teren, etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.


Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea bransamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Intocmit,

arh. ANDREEA TUTU

Urbanism: arh. DORIANA BALOGH RUR-D,E

| | | |
|---|-------------|---|
|  <p>PROIECTANT GENERAL: SC TARA PLAN SRL Arad, str. T.Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-414060</p> <p>PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327</p> | Pr. nr. | 119/2018 |
| | Faza: | P.U.Z. |
| | Den. pr.: | „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er),, Arad, str. Haiducilor nr. 6-8 |
| | Beneficiar: | S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. |

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)"

jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor nr. 6-8

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ.

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 1.990 mp conform Extras CF.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

Regulamentul local de urbanism cuprinde si detaliaza prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum si de amplasare, dimensionare si realizare a volumelor construite, amenajarilor si plantatiilor.

Planurile urbanistice și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentatie de urbanism cu **caracter de reglementare** care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga proprietate studiată.

Regulamentul local de urbanism se constituie in **ACT DE AUTORITATE** al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale proprietății studiate se schimbă concepția generala care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea Planului Urbanistic Zonal conform legii.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului urbanistic zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobate pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" mun. Arad, str. Haiducilor, nr.6-8, amplasata pe parcelele identificate cadastral: C.F. nr. 353281 Arad, in suprafata de 1990 mp, CF provenit in urma alipirii urmatoarelor CF-uri:

- CF nr. 307441 Arad, nr. topografic 307441, S = 796 mp
- CF nr. 307437 Arad,nr. topografic 307437, S = 36 mp
- CF nr. 307524 Arad,nr. topografic 307524, S = 755 mp
- CF nr. 307436 Arad, nr. topografic 307436, S = 385 mp
- CF nr. 307443 Arad,nr. topografic 307443, S = 18 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau in principal:

- legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor, etc.

Baza legala a elaborarii RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr.219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerul Administrației și internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și turismului , precum și pentru modificarea unor acte normative

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism stabileste conditiile de autorizare a executarii lucrarilor de constructii pana la aprobarea planurilor urbanistice generale si a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Teritoriul asupra căruia se aplică prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism este format din:

- **Zona studiată** are suprafața de **18.100 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la
 - amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Haiducilor, în incinta reglementată, prin realizarea unui racord auto între platforma existenta, proprietate a municipiului Arad, si incinta proprietate privata a S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
 - Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati existente pe strada Haiducilor pana la amplasamentul studiat.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **1.990 mp** si reprezinta terenul in proprietate privata a S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., C.F. nr. 353281 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă realizarea unei cladiri P+4E+2Er destinata locuirii colective si serviciilor, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile, spatiile verzi si spatiile de agrement aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei. Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni, cea de locuire si prestari servicii, cu amenajarile aferente: parcari, platforme carosabile, echipare tehnico – edilitara, spatii verzi amenajate, spatii de agrement-loc de joaca.

Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) impreuna cu Regulamentul local de urbanism aferent (R.L.U.) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor in incinta.

După aprobare, terenurile destinate servitutiilor de trecere subterana si supraterana, se vor materializa in limbaj topografic, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996- republicata și se vor intabula de catre proprietari.

Zonificarea functionala a incintei studiate a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTARI a Planului urbanistic zonal.

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitările unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominantă sau cu caracteristici morfologice unitare. Într-o unitate funcțională există, de regulă, subunități funcționale – terenuri identificate prin funcțiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional și ca funcționalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine **act de autoritate** al administrației publice locale.

Planul urbanistic zonal "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)", jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor nr. 6-8, împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul municipiului Arad, C.F. nr. 353281 Arad, provenit în urma alipirii terenurilor cu CF nr. 307441 Arad, CF nr. 307437 Arad, CF nr. 307524 Arad, CF nr. 307436 Arad, CF nr. 307443 Arad.

În continuare prezentul RLU va face referiri la articolele corespondente ale RGU, conform specificului investiției și a condițiilor funcționale și de amplasare.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

ART. 1 Zone construite protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Identității Naționale și a Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu construit de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor Culturii și Identității Naționale și Dezvoltării Regionale și Administrației Publice.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 2 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale,

cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

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

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Existenta digului de-a lungul cursului Raului Mures in municipiul Arad
- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

Avand in vedere lipsa riscurilor naturale sau acoperirea lor prin masuri de proiectare specifice se permite autorizarea executarii constructiilor in incinta.

ART. 3 Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
- zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament.
 - Se vor respecta masurile

ART. 4 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie extinderea retelelor edilitare si a acceselor auto si pietonale pe terenul reglementat prin PUZ, extindere realizata pe terenuri private, in proprietatea beneficiarului PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv extinderea retelelor edilitare pana la amplasament, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

ART. 5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform PUZ – Monumente protejate, aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/2014 , terenul se afla in Z.I.R. nr. 6, S.I.R. nr. 51 , intr-o zona preponderent rezidentiala, functiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire. Functiunile complementare admise sunt spatii comerciale si de prestari servicii.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singura unitate functionala:

L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE

ART. 6 Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.
- (2) Pentru L – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE s-au stabilit urmatoorii indici urbanistici:
- $P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 30,00\%$
- $C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 2,00$
- (3) Regim de inaltime propus:
- $P+4E+2Er, H \text{ maxim} = 23,00 \text{ m (maxim } +133,90 \text{ NMN)}$

ART. 7 Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata 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).

Conform RGU anexa 3 pct. 3.9. pentru construcțiile de locuințe se va evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Pentru funcțiunile de servicii, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor. Se recomandă orientarea spre nord a magaziiilor și a atelierelor de lucru.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public. Construcțiile propuse prin PUZ vor fi amplasate la o distanță de minim 26 m față de drumul public –Calea Romanilor.Strada Haiducilor se afla la sud de terenul studiat.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona I de servitute aeronautică civilă.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor cuprinse în avizul ce va fi emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Se va avea în vedere:

-respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor din documentația transmisă AACR în vederea obținerii avizului;

-respectarea înălțimii maxime a construcției de 23,00m respectiv cota absolută maximă de +133,90 NMN;

-furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84 și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate de agenți geodezi autorizați de AACR;

-obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatari cu privire la respectarea prevederilor avizului AACR.

Proiectele care se vor realiza vor avea la baza ridicare topografică întocmită în sistem de proiecție stereografică 1970, sistem de referință Marea Neagră 1975.

Cota terenului natural în perimetrul studiat este de +110,14 – +110,77 NMN. Cota terenului sistematizat va fi de 110,90 NMN.

Înălțimea maximă absolută a construcțiilor propuse pe amplasamentul reglementat prin PUZ va fi de +133,90 NMN.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere a construcției față de domeniul public – Calea Romanilor – este de minim 26 m. Construcția va fi retrasă față de frontul stradal (latura sudică a amplasamentului) cu minim 13 m.

ART. 12 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil (având dimensiunile maxime de 18,35 m lățime și 45,00 m lungime), conform planșa Reglementări Urbanistice Zonificare 02A:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- c) Distanța minimă față de limita de proprietate vestică va fi de minim 0,00 m.
- d) Distanța minimă față de limita de proprietate sudică va fi de minim 9,95 m
- e) Distanța minimă față de limita de proprietate estică va fi minim 9,95 m
- f) Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 7,65 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se va realiza din strazile Haiducilor și Dornei, de pe latura sudică a amplasamentului. Lățimea accesului carosabil în incinta sudică va fi de 5,90 m. Acest racord la incinta sudică se va amenaja corespunzător funcționării a două sensuri de circulație auto, și anume intrare și ieșire de pe proprietate.

Totodată se va ține cont de posibilitatea ca acest obiectiv să fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a mașinilor de intervenție în caz de incendiu, pe latura estică a terenului, prin intermediul drumului, având C.F.nr. 350867 Arad.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Circulatia in incinta se va realiza pe latura estica, nordica si sudica a cladirii propuse, printr-o platforma cu latimea de minim 5,00 m, avand accesul si iesirea de pe proprietate pe laturile de sud si est ale terenului reglementat prin PUZ.

Se vor respecta conditionarile impuse de urmatoarele:

- ❖ Avizul Inspectoratului de Politie Judetean Arad, Serviciul Rutier nr. 203 758 din 14.08.2019, care prevede ca:
 - Inainte de inceperea lucrarilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutiera temporara conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului;
 - Zona afectata a drumului public va fi adusa la starea initiala, in conditiile prevazute de Certificatul de Urbanism nr. 2592 din 17.12.2019.
- ❖ Avizul Serviciului Intretinere si Reparatii Cai de Comunicatii Terestre, Directia Edilitara, nr. 54579/Z1/02.08.2019, care prevede ca:
 - Pe toata perioada executiei lucrarilor, este interzisa depozitarea oricaror materiale pe carosabilul str. Haiducilor, Mucius Scaevola, Calea Romanilor, Dornei;
 - Accesese vor respecta cotele actuale ale carosabilului si trotuarului;
 - Accesese sa fie avizate de Politia Rutiera a Municipiului Arad, in baza unui Plan de semnalizare intocmit de un proiectant autorizat;
 - Accesese vor fi amenajate, astfel incat apele pluviale colectate de pe suprafata acestora, sa fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare).

ART. 14 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal pe proprietate din strada Haiducilor, aflata la sud de terenul studiat si din strada Mucius Scaevola, prin terenul aflat in proprietate privata a municipiului Arad, aflat la nord de proprietate si apoi prin drumul aflat la est de proprietate, avand C.F. nr. 350867 Arad.

Accesul va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei accesului pietonal se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor poate fi permisa in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

ART. 16 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderea de retele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) **Alimentarea cu energie electrica** va respecta conditionarile impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 272976327/29.07.2019:
 - Pentru obtinerea avizului in faza D.T.A.C., se va cere un nou aviz de amplasament;
 - Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiuri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi;
 - Pentru obtinerea avizului de amplasament in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza P.U.Z., plan de situatie vizat faza P.U.Z. si copie dupa avizul de amplasament, faza P.U.Z.;
 - Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii (categ. C,D,E): balcon, fereastra (deschisa), terasa propusa a se construi si conductorul, stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1 m cf. PE 106/2003;
 - Distanța minima de apropiere masurata pe verticala intre partea superioara a imprejmuirii propuse a se construi (ingradiri metalice, spalieri) si conductorul LEA 0,4 kV ex. la sageata maxima, va fi de 1,5 m cf. PE 106/2003;
 - Distanța de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20 kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor

propușe, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00;

- Este interzisă executarea de săpături mecanizate la distanțe mai mici de 1,5 m față de traseul LES ex. dar nu înainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; toate săpăturile se vor executa manual pe traseul LES existent;
- Se interzice executarea de săpături la distanțe mai mici de 1,00 m față de fundațiile stălpilor, ancore, prize de pământ sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice.

(4) **Alimentarea cu apă și racordarea la rețelele de canalizare** va respecta condițiile impuse de avizul Companiei de Apă Arad S.A. nr. 14089/28.08.2019:

- Proiectul pentru extinderea rețelelor publice de apă și canalizare se va supune avizării Consiliului Tehnic-Economic al Companiei de Apă Arad;
- Bransarea și racordarea obiectivului la sistemul public de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de agenți economici agrementati de S.C. Compania de Apă Arad S.A., cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei Cereri de bransare/racordare înaintată de proprietar ori împuternicit legal și pe cheltuiala acestuia și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică;
- Condițiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.

ART. 17 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime stabilit pentru unitatea de locuire colectivă cu spații prestări servicii va fi **P+4E+2Er**.
- (2) Înălțimea maximă a construcției va fi de **23,00 m (+133,90 NMN)**

ART. 19 Aspectul exterior al construcțiilor

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

- (2) 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.
- (3) Fatadele laterale și posterioare ale clădirii vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fatada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI

ART. 20 Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.
- (2) Pe parcela reglementată se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme, destinate locatarilor și spațiilor de prestări servicii.
- (3) Numărul locurilor de parcare va fi de minim 1 loc parcare /apartament.
- (4) Numărul locurilor de parcare pentru spațiile comerciale și prestări servicii va fi conform RGU anexa 5 pct 5.3, și anume 1 loc de parcare la 200mp suprafața desfășurată pentru unități până la 400mp.
- (5) Se vor respecta măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de încadrare nr. 18298/09.10.2019.

ART. 21 Spații verzi și plantate, spații agrement

- a) Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției.
- b) Se va aloca o suprafață pentru zone verzi de 2 mp pentru fiecare locatar. Spațiile verzi care revin spațiilor prestări servicii vor reprezenta conform RGU minim 10% din suprafața terenului.
- c) Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 205 mp, reprezentând 10,30% din suprafața totală a terenului.
- d) Suprafața minimă de spații de agrement - loc de joacă pentru copii va fi de 39 mp, 1,96% din suprafața totală a terenului.
- e) Se vor respecta măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de încadrare nr. 18298/09.10.2019.

ART. 22 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă va fi mai de 2,0m.

Imprejmuirile 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.

IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA nr. 02A-REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE ȘI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" amplasată în intravilanul municipiului Arad, str. Haiducilor nr. 6-8, C.F. nr. 353281 Arad, rezultat în urma alipirii terenurilor având CF nr. 307441 Arad, CF nr. 307437 Arad, CF nr. 307524 Arad, CF nr. 307436 Arad, CF nr. 307443 Arad.

A fost delimitată o zonă funcțională principală (locuire colectivă). În unitatea funcțională a cărei folosință este stabilită s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ZONA FUNCȚIONALĂ dominantă la nivelul TERENULUI REGLEMENTAT – din teritoriul administrativ al municipiului Arad este:

L-UNITATE LOCUIRE CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII

rezervată pentru imobilul de locuire colectivă - funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.

SUBUNITĂȚILE FUNCȚIONALE stabilite sunt:

- **Cc1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil și pietonal între drumul existent și proprietate, pe laturile de sud și vest ale proprietății.**
- **Cp1 - subunitate funcțională – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabilă și pietonală în incintă, parcaje.**
- **SP1 – subunitate funcțională – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **SP2 - subunitate funcțională –ZONA DE AGREMENT - LOC DE JOACA**
- **TE1 – subunitate funcțională - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ**

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati functionale:

L-UNITATE FUNCTIONALA PRINCIPALĂ –LOCUIRE COLECTIVA, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT / PRESTARI SERVICII

-POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 2,0

Funcțiune dominantă: locuinte colective

În imobil se vor amenaja un număr de aproximativ 34 apartamente și aproximativ 3 spații destinate prestațiilor de servicii. Accesul în clădire se va realiza la parterul imobilului.

Construcția propusă va avea un regim de înălțime P+4E+2Er (în cursul elaborării PUZ), față de P+6E inițial, fiind organizată astfel:

- Parter – spații prestații servicii, birouri și apartamente de 2 și 3 camere;
- Etaj 1-4 - nivele curente. Apartamentele de pe fiecare nivel vor fi 2 camere și cu 3 camere
- Etaj 5 și etaj 6 - etaje retrase, cu apartamente de 2 și/sau 3 camere.

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

Funcțiuni complementare: prestații servicii (comert alimentar, servicii profesionale, birouri profesionale sau de afaceri), platforme carosabile și parcaje, accese auto și pietonale, zone verzi și de agrement, rețele tehnico-edilitare, platformă gospodărească.

Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, activități care generează noxe, vibrații, zgomot, miros.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime de maxim P+4E + 2Er
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 23,00 m față de cota ±0,00

Regim de aliniere:

Zona maxima de constructibilitate, exceptând constructii tehnico-edilitare (post de transformare, platforma gospodărească, etc.), va avea dimensiunile maxime de 13,90 m latime si 45,00 m lungime, va fi amplasat la cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- Nord: min. 7,65 m
- Sud: min. 9,95 m
- Est: min. 9,95 m
- Vest: min. 0,00 m (in dreptul punctului topografic nr. 101)

Parcarea autovehiculelor:

- nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- se va prevedea minim 1 loc parcare/apartament, si, suplimentar, un numar de locuri de parcare pentru spatiile de prestari servicii/comert. Pentru spatiile destinate functiunii de prestari servicii/comert se vor amenaja separat locuri de parcare in functie de suprafata construita ocupata de acestea, conform Regulamentului general de urbanism – un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- Suprafata minima de spatiu verde amenajat va fi de 205 mp, respectiv 10,30% din suprafata totala a incintei.
- Suprafata minima de spatii de agrement - loc de joaca pentru copii- va fi de 39 mp, respectiv 1,96% din suprafata totala a incintei.

Subunități functionale:

Cc1-CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate

- Realizarea acceselor carosabile si pietonale pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier si pietonal cu strazile Haiducilor si Dornei, aflate pe latura sudica a amplasamentului. Latimea accesului carosabil in incinta studiata va fi de minim 5,90 ml. Acest racord la incinta studiata se va amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto, si anume intrare si iesire de pe proprietate.
- Se va tine cont de posibilitatea ca acest obiectiv sa fie accesat prin intermediul unui al doilea acces auto pentru asigurarea accesului pe proprietate a masinilor de interventii in caz de incendiu, pe latura estica a terenului, prin intermediul

drumului aflat la est de teren, având C.F. nr. 350867 Arad. Latimea accesului carosabil pe latura vestica a terenului va fi de minim 5 m.

- Lucrările proiectate respectă, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

Cp1 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia perimetrala a imobilului propus si parcajelor pentru autoturime
- Latimea platformei carosabile destinata circulatiei pe laturile de sud, est si nord va fi de minim 5,00 m
- Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament, respectiv 1 loc de parcare la fiecare 200 mp de spatii cu functiunea de prestari servicii/comert.

SP- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 205 mp, respectiv 10,30% din suprafata totala a incintei.
- Se vor amenaja spatii agrement-loc de joaca pentru copii de minim 39 mp, respectiv 1,96% din suprafata totala a incintei.

TE - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platforma gospodărească se va amplasa cat mai aproape de limita sudica a proprietatii, in zona accesului carosabil in incinta reglementata.
- Platforma gospodărească se va amplasa in afara zonei construibile, la o distanta minim 10 m fata de constructia cu destinatia de locuinte colective si prestari servicii/comert.
- Intre platforma gospodareasca propusa si cladirile existente invecinate , distanta minima va fi de 10,00 m.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,

arh. ANDREEA TUTU

Urbanism: arh. Doriana BALOGH RUR - D,E

**PROIECTANT GENERAL:****SC TARA PLAN SRL**

Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010,
Reg.Com. J02/1251/2006, CUI
RO18832512
tel. **0749-111572**, fax. 0357-402363

PROIECTANT ARHITECTURA:**S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**

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

Pr. nr. 119/2018

Faza: P.U.Z.

Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII
P+6E (initial) / P+4E+2Er (in
cursul elaborarii P.U.Z.)„

Jud. Arad, mun. Arad, str.

Haiducilor, nr. 6-8

Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL
BUILDINGS S.R.L.

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (initial) /P+4E+2Er (in cursul elaborarii P.U.Z.)"
- Amplasament: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8
- Număr proiect: 119/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

2. **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Accesele organizate pe terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului PUZ-ului se vor executa prin grija si cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulatiei auto si pietonale pentru accesul la viitoarele parcele ramane in proprietate privata.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

3. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcție Imobil de locuinte colective si prestari servicii P+4E+2Er
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- III. sistematizarea verticală a terenului
- IV. platforme carosabile și parcaje
- V. trotuare de incintă
- VI. amenajare zone verzi si spatiu de joaca

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcție imobil si amenajarile aferente in incinta

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

- d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție
e. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

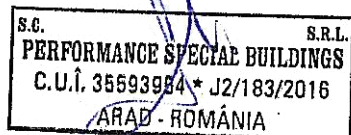
| LUCRARE | PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE | INVESTITOR/FINANTATOR |
|---|------------------------------|---|
| RETELE EDILITARE | Martie 2020 - decembrie 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Obtinere Certificate de Urbanism | Februarie 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Obtinere Autorizatii de Construire | Iulie 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investitiei | August 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru rețelele de apă canal, electrice, drum | Decembrie 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Construcție imobil locuinte colective si prestari servicii P+4E+2Er si amenajarile aferente | | |
| Obtinere Certificat de Urbanism | Februarie 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Obtinere Autorizatie de Construire | Mai 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției | Mai 2020 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției | Decembrie 2021 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |
| Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară | Decembrie 2021 | SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL |

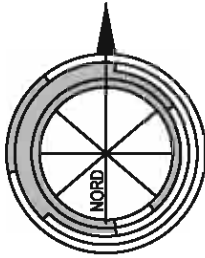
Înșușit:

S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
administrador Cristian JULEAN

Întocmit:

Arh. Doriana BALOGH





PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII, P+6E (P+4E+2Er) Mun. Arad, Str. Haiducilor, nr. 6-8, Jud. Arad

0 INCADRAREA IN ZONA



LIMITE



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

C.F. nr. 353281 Arad

S = 1990,00 mp

rezultat in urma unificarii parcelelor:

CF nr. 307441 Arad, S = 796 mp

CF nr. 307437 Arad, S = 36 mp


CF nr. 307524 Arad, S = 755 mp

CF nr. 307436 Arad, S = 385 mp

CF nr.307443 Arad, S = 18 mp

Teren proprietate privata

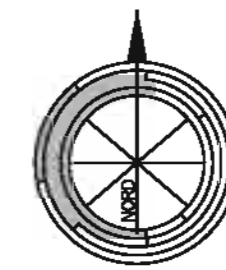
S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L

| | | | |
|---|--|--|--|
| PROIECTANT GENERAL:  TARA PLAN s.r.l. <small>Arad, Calea 13, 310017, Nr. Reg. Com. 302/21251/2006, CUI RO 18692512 BRD Arad - RO14.800E.020S.V189.5250.0200. tel.07499111572, fax.0357414060</small> | | BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: S.C ARHITECTONIC S.R.L. <small>Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008</small> | | DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" | PR. NR.: 119/2018 PR. NR.: |
| Sef proiect: arh. Doriana BALOGH | | SCARA: | OBIECT: FAZA: P.U.Z. |
| Proiectat: arh. Andreea TUTU | | - | DENUMIRE PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA |
| Desenat: arh. Andreea TUTU | | oct. 2019 | NR. PLANSA: 00 A |
| ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 | | | |

PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII, P+6E (P+4E+2Er)

Mun. Arad, Str. Haiducilor, nr. 6-8, Jud. Arad

1 SITUATIA EXISTENTA



LIMITE
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
C.F. nr. 353281 Arad
S = 1990,00 mp
rezultat in urma unificarii parcelor:
CF nr. 307441 Arad, S = 796 mp
CF nr. 307437 Arad, S = 36 mp
CF nr. 307524 Arad, S = 755 mp
CF nr. 307436 Arad, S = 385 mp
CF nr. 307443 Arad, S = 18 mp

Teren proprietate privata
S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

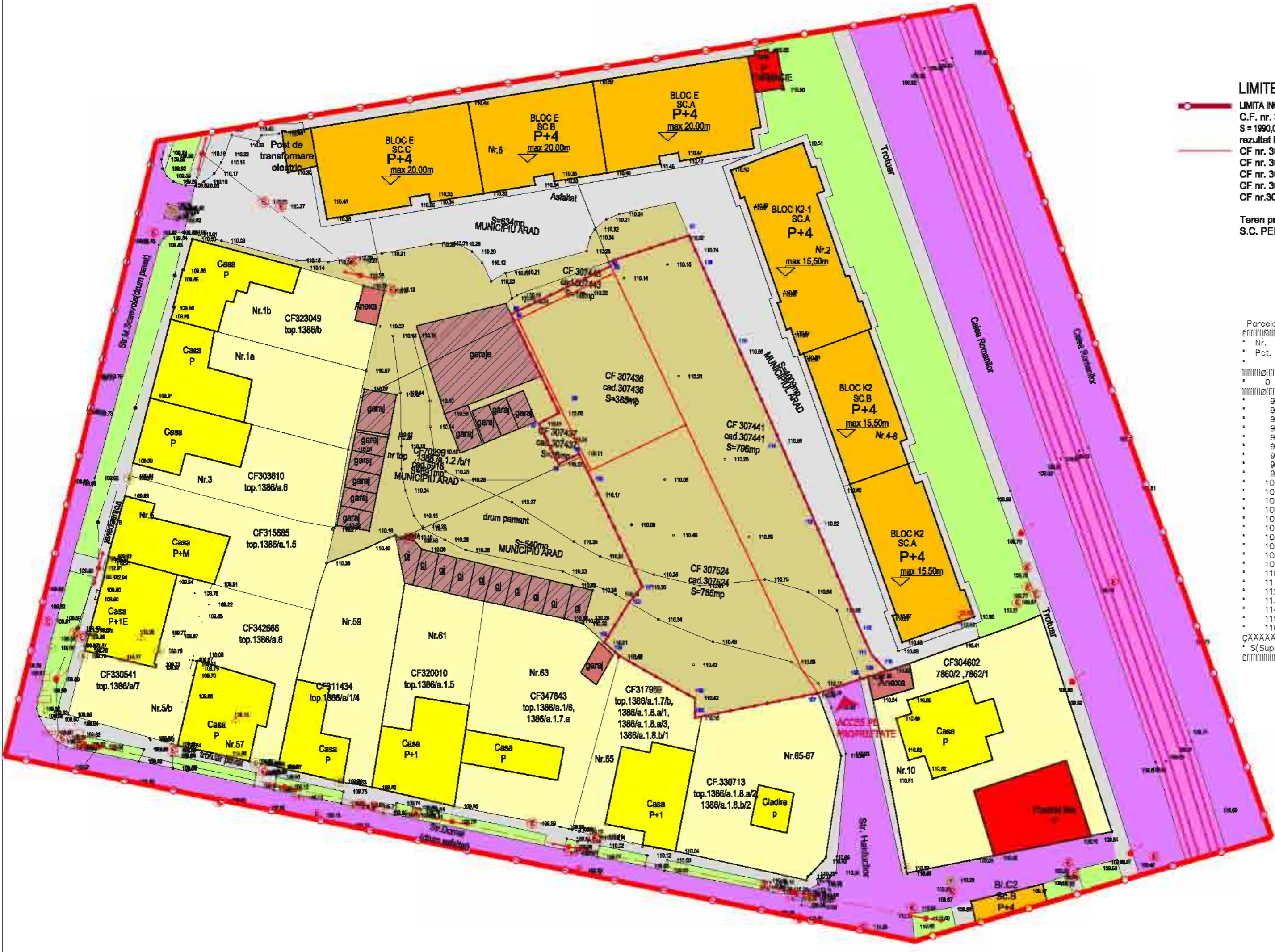
Parcela (Suprafata)

| Nr. | Coordonate pct. de contur | Lungimi | Pct. |
|-----|---------------------------|------------|-----------|
| | X [m] | Y [m] | D(i,i+1)* |
| 91 | 525085.000 | 216106.960 | 12.429 |
| 92 | 525081.122 | 216095.152 | 0.717 |
| 93 | 525080.474 | 216095.460 | 16.269 |
| 94 | 525073.426 | 216080.797 | 1.111 |
| 95 | 525072.425 | 216081.278 | 15.067 |
| 96 | 525058.870 | 216087.857 | 3.368 |
| 97 | 525057.345 | 216084.854 | 6.674 |
| 98 | 525051.361 | 216087.810 | 3.368 |
| 99 | 525052.887 | 216090.813 | 2.950 |
| 100 | 525050.222 | 216092.078 | 18.671 |
| 101 | 525033.357 | 216100.089 | 2.818 |
| 102 | 525031.198 | 216098.278 | 7.157 |
| 103 | 525025.133 | 216094.478 | 3.010 |
| 104 | 525023.142 | 216096.735 | 12.726 |
| 105 | 525016.883 | 216107.815 | 2.840 |
| 106 | 525014.043 | 216107.855 | 18.432 |
| 107 | 525017.674 | 216125.926 | 4.950 |
| 108 | 525019.209 | 216130.632 | 2.740 |
| 109 | 525020.044 | 216133.242 | 2.890 |
| 110 | 525020.932 | 216135.992 | 3.263 |
| 111 | 525023.352 | 216133.803 | 2.920 |
| 112 | 525025.998 | 216132.569 | 18.189 |
| 113 | 525042.766 | 216125.520 | 12.316 |
| 114 | 525054.050 | 216120.585 | 15.211 |
| 115 | 525067.973 | 216114.460 | 14.236 |
| 116 | 525081.001 | 216108.721 | 4.370 |

* S(Suprafata)=1989.78mp P=208.69m

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.100,00 mp
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
 - str. M. Scaevola
 - str. Domei, str. Haiducilor
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - LINII DE TRAMVAI
- CIRCULATII PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN VIRAN
- ZONA DE LOCUINTE - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXISTENT
- ANEXE GOSPODARESTI - EXISTENT
- ANEXE GOSPODARESTI - GARAJE - EXISTENTE LA MOMENTUL DECLANSARII PROIECTULUI, ACTUALMENTE DEMOLATE CONFORM PROIECT REGENERARE URBANA MUNICIPIULUI ARAD
- ZONA SERVICII SI COMERT - EXISTENT
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONA TEHNICO EDILITARA

| | | | |
|--|---------------------|--|--|
| PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN S.R.L. Arad, Calea 63, 310017, Nr. Rep. Cons. 302/2251/2006, CUI RO 1862352 1860 Arad - P.O.B. 5006, 0263, 1230, 5336, 0202, nr. 074611372, fax: 0746464969 | | BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.J. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" | PR. NR.: 119/2018 PR. NR.: |
| Sef proiect: | arh. Doriana BALOGH | ADRESA: Jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 | FAZA: P.U.Z. |
| Proiectat: | arh. Andreea TUTU | SCARA: 1:500 | NR. PLANSA: 01 A |
| Desenat: | arh. Andreea TUTU | oct. 2019 | DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE EXISTENT |



BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

| TEREN AFERENT | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|
| | MP | % | MP | % |
| 1 TEREN VIRAN | 1.990 | 100 | - | - |
| 2 ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII | - | - | 597 | 30,00 |
| 3 CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE | - | - | 6 | 0,30 |
| 4 PLATFORME CAROSABILE, PARCAJE SI PIETONALE | - | - | 1.143 | 57,44 |
| 5 SPATII VERZI AMENAJATE | - | - | 205 | 10,30 |
| 5 SPATII DE AGREMENT- loc de joaca | - | - | 39 | 1,96 |
| TOTAL GENERAL | 1.990 | 100% | 1.990 | 100% |

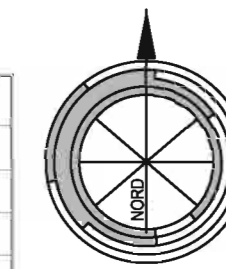
| | Existent | Propus |
|--------------|----------|---------|
| P.O.T. minim | 0,00 % | 20,00 % |
| C.U.T. minim | 0,00 | 1,50 |

| | Existent | Propus |
|--------------|----------|---------|
| P.O.T. maxim | 0,00 % | 30,00 % |
| C.U.T. maxim | 0,00 | 2,00 |

Parcela (Suprafata)

| Nr. | Coordonate pct.de contur | Lungimi | |
|------|--------------------------|------------|---------|
| Pct. | X [m] | Y [m] | D(L,H)* |
| 0 | 0 | 0 | |
| 1 | 525085.000 | 216106.960 | 12.429 |
| 2 | 525081.122 | 216095.152 | 0.717 |
| 3 | 525080.474 | 216095.460 | 16.269 |
| 4 | 525073.426 | 216080.797 | 1.111 |
| 5 | 525072.425 | 216081.278 | 15.067 |
| 6 | 525058.870 | 216087.857 | 3.368 |
| 7 | 525057.345 | 216084.854 | 6.574 |
| 8 | 525051.361 | 216087.810 | 3.368 |
| 9 | 525052.887 | 216090.813 | 2.950 |
| 10 | 525050.222 | 216092.078 | 18.671 |
| 11 | 525033.357 | 216100.089 | 2.818 |
| 12 | 525031.198 | 216098.278 | 7.157 |
| 13 | 525025.133 | 216094.478 | 3.010 |
| 14 | 525023.142 | 216096.735 | 12.726 |
| 15 | 525016.883 | 216107.815 | 2.840 |
| 16 | 525014.043 | 216107.855 | 18.432 |
| 17 | 525017.674 | 216125.926 | 4.950 |
| 18 | 525019.209 | 216130.632 | 2.740 |
| 19 | 525020.044 | 216133.242 | 2.890 |
| 20 | 525020.932 | 216135.992 | 3.263 |
| 21 | 525023.352 | 216133.803 | 2.920 |
| 22 | 525025.998 | 216132.569 | 18.189 |
| 23 | 525042.766 | 216125.520 | 12.316 |
| 24 | 525054.050 | 216120.585 | 15.211 |
| 25 | 525067.973 | 216114.460 | 14.236 |
| 26 | 525081.001 | 216108.721 | 4.370 |

* S(Suprafata)=1989.78mp P=208.69m



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
SI PRESTARI SERVICII, P+6E (P+4E+2Er)

Mun. Arad, Str. Haiducilor, nr. 6-8, Jud. Arad

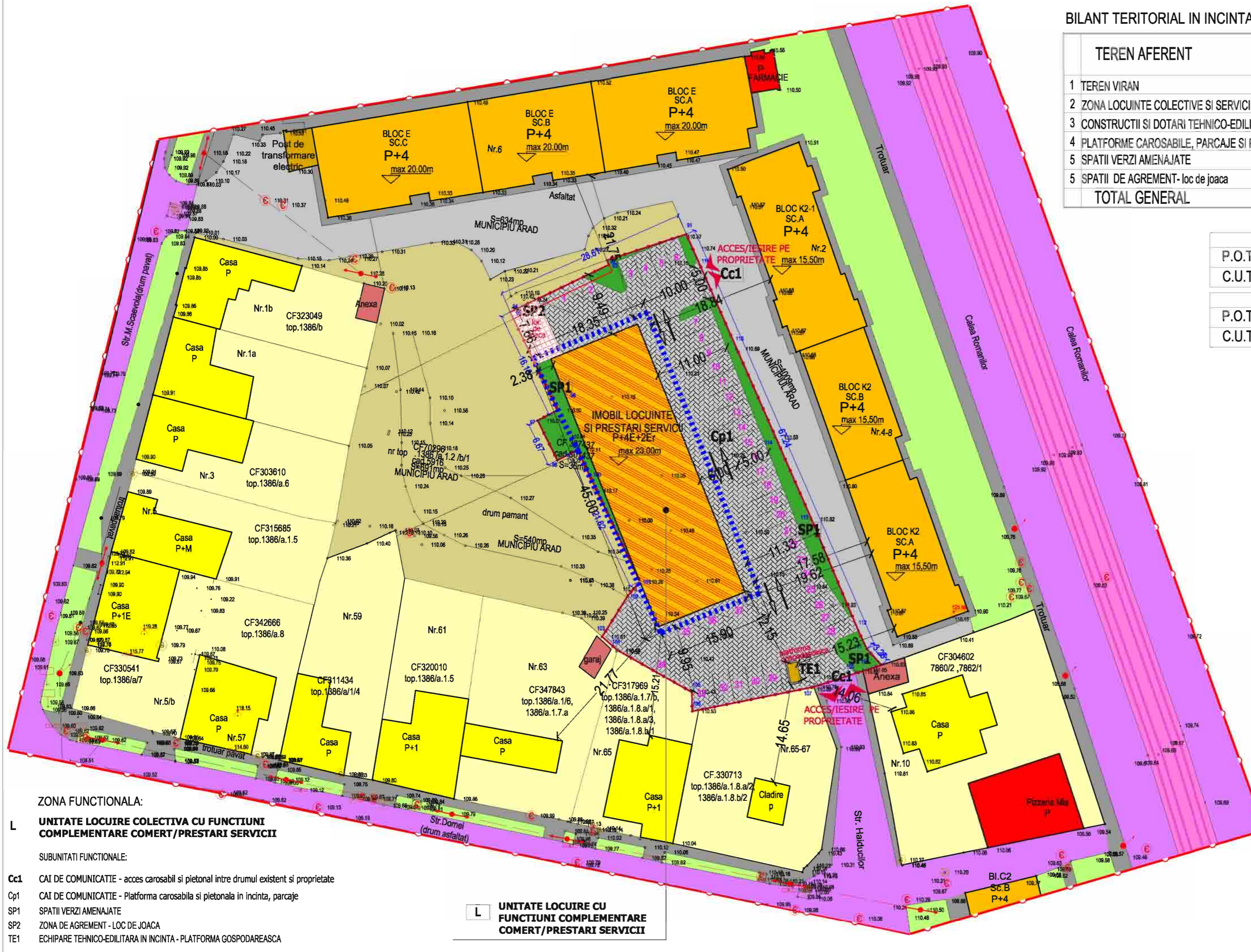
2 REGLEMENTARI URBANISTICE

LIMITE
 LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 C.F. nr. 353281 Arad
 S = 1990,00 mp
 rezultat in urma unificarii parcelelor:
 CF nr. 307441 Arad, S = 796 mp
 CF nr. 307437 Arad, S = 36 mp
 CF nr. 307524 Arad, S = 755 mp
 CF nr. 307436 Arad, S = 385 mp
 CF nr.307443 Arad, S = 18 mp

Teren proprietate privata
 S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L

- LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.100,00 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
 - str. M. Scaevola
 - str. Domei, str. Haiducilor
 - CAI DE COMUNICATII RUTIERE - LINII DE TRAMVAI
 - CIRCULATII PIETONALE
 - PLATFORME CAROSABILE
 - PLATFORME CAROSABILE IN INCINTA - PROPUS
 - ACCES AUTO SI PIETONAL IN INCINTA

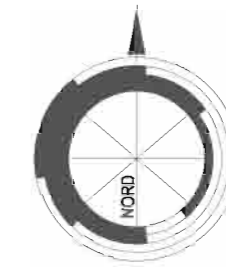
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - TEREN VIRAN
 - ZONA DE LOCUINTE - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXISTENT
 - ANEXE GOSPODARESTI - Garaje - EXISTENT
 - ZONA SERVICII SI COMERT - EXISTENT
 - ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
 - ZONA TEHNICO EDILITARA
 - ZONA DE LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII - PROPUS
 - ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
 - SPATII DE AGREMENT - loc de joaca - PROPUS



- ZONA FUNCTIONALA:**
- L** UNITATE LOCUIRE COLECTIVA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII
- SUBUNITATI FUNCTIONALE:**
- Cc1** CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
 - Cp1** CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
 - SP1** SPATII VERZI AMENAJATE
 - SP2** ZONA DE AGREMENT - LOC DE JOACA
 - TE1** ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA

L UNITATE LOCUIRE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE COMERT/PRESTARI SERVICII

| | | | |
|--|--|--|--|
| PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512 P L A N BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363 | | BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I.: RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" PR. NR.: 119/2018 PR. NR.: | |
| Sef proiect: arh. Doriana BALOGH Proiectat: arh. Andreea TUTU Desenat: arh. Andreea TUTU | | ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 SCARA: 1:500 OBIECT: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE FAZA: P.U.Z. NR. PLANSA: 02 A | |
| oct. 2019 | | | |



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII, P+6E (P+4E+2Er)

Mun. Arad, Str. Haiducilor, nr. 6-8, Jud. Arad

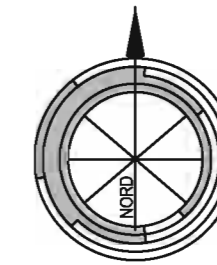
3 REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA



Legenda

- Limita de proprietate
- Stalpi de beton existenti
- Stalp de beton propus
- Linie electrica subterana propusa
- Linie electrica aeriana propusa
- Post de transformare propus
- AR Rețea apă rece potabilă existentă
- ARP Conductă apă rece proiectată
- CME Rețea canalizare apă menajeră existentă
- CME Rețea canalizare apă menajeră proiectată
- CAp Cămin de apometru - apa rece - propus
- CMpr Cămin de vizitare - canalizare menajeră - propus
- CMI Cămin de inspecție - canalizare menajeră - propus

| Verificator, Expert: | NUME | SEMNATURA | CERINTA | REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA |
|----------------------------|---|-----------|-------------|---|
| Verificator: | | | | |
| PROIECTANT GENERAL | SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006 | | | Denumire proiect: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er) Beneficiar: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. HAIDUCILOR, NR. 6-8 Obiect: INSTALATII ELECTRICE |
| PROIECTANT DE SPECIALITATE | S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015 | | | PR. NR.: 119/2018 PR. NR. 34/2019 FAZA PUZ |
| Sef proiect: | arh. DORIANA BALOGH | | SCARA 1:200 | Denumire plansa: |
| Proiectat: | ing. PUI CRISTIAN | | 10. 2019 | REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA |
| Desenat: | ing. PUI CRISTIAN | | | PLANSA 03ED |



PLAN URBANISTIC ZONAL CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII, P+6E (P+4E+2Er)

Mun. Arad, Str. Haiducilor, nr. 6-8, Jud. Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

| Parcela(Supraftotal) | | | |
|----------------------|--------------------------|---------|---------|
| Nr. | Coordonate pct.de contur | Lungimi | Pct. |
| | X [m] | Y [m] | D(i+1)* |
| 0 | | | |
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |
| 6 | | | |
| 7 | | | |
| 8 | | | |
| 9 | | | |
| 10 | | | |
| 11 | | | |
| 12 | | | |
| 13 | | | |
| 14 | | | |
| 15 | | | |
| 16 | | | |
| 17 | | | |
| 18 | | | |
| 19 | | | |
| 20 | | | |
| 21 | | | |
| 22 | | | |
| 23 | | | |
| 24 | | | |
| 25 | | | |
| 26 | | | |
| 27 | | | |
| 28 | | | |
| 29 | | | |
| 30 | | | |
| 31 | | | |
| 32 | | | |
| 33 | | | |
| 34 | | | |
| 35 | | | |
| 36 | | | |
| 37 | | | |
| 38 | | | |
| 39 | | | |
| 40 | | | |
| 41 | | | |
| 42 | | | |
| 43 | | | |
| 44 | | | |
| 45 | | | |
| 46 | | | |
| 47 | | | |
| 48 | | | |
| 49 | | | |
| 50 | | | |
| 51 | | | |
| 52 | | | |
| 53 | | | |
| 54 | | | |
| 55 | | | |
| 56 | | | |
| 57 | | | |
| 58 | | | |
| 59 | | | |
| 60 | | | |
| 61 | | | |
| 62 | | | |
| 63 | | | |
| 64 | | | |
| 65 | | | |
| 66 | | | |
| 67 | | | |
| 68 | | | |
| 69 | | | |
| 70 | | | |
| 71 | | | |
| 72 | | | |
| 73 | | | |
| 74 | | | |
| 75 | | | |
| 76 | | | |
| 77 | | | |
| 78 | | | |
| 79 | | | |
| 80 | | | |
| 81 | | | |
| 82 | | | |
| 83 | | | |
| 84 | | | |
| 85 | | | |
| 86 | | | |
| 87 | | | |
| 88 | | | |
| 89 | | | |
| 90 | | | |
| 91 | | | |
| 92 | | | |
| 93 | | | |
| 94 | | | |
| 95 | | | |
| 96 | | | |
| 97 | | | |
| 98 | | | |
| 99 | | | |
| 100 | | | |
| 101 | | | |
| 102 | | | |
| 103 | | | |
| 104 | | | |
| 105 | | | |
| 106 | | | |
| 107 | | | |
| 108 | | | |
| 109 | | | |
| 110 | | | |
| 111 | | | |
| 112 | | | |
| 113 | | | |
| 114 | | | |
| 115 | | | |
| 116 | | | |
| 117 | | | |
| 118 | | | |
| 119 | | | |
| 120 | | | |
| 121 | | | |
| 122 | | | |
| 123 | | | |
| 124 | | | |
| 125 | | | |
| 126 | | | |
| 127 | | | |
| 128 | | | |
| 129 | | | |
| 130 | | | |
| 131 | | | |
| 132 | | | |
| 133 | | | |
| 134 | | | |
| 135 | | | |
| 136 | | | |
| 137 | | | |
| 138 | | | |
| 139 | | | |
| 140 | | | |
| 141 | | | |
| 142 | | | |
| 143 | | | |
| 144 | | | |
| 145 | | | |
| 146 | | | |
| 147 | | | |
| 148 | | | |
| 149 | | | |
| 150 | | | |
| 151 | | | |
| 152 | | | |
| 153 | | | |
| 154 | | | |
| 155 | | | |
| 156 | | | |
| 157 | | | |
| 158 | | | |
| 159 | | | |
| 160 | | | |
| 161 | | | |
| 162 | | | |
| 163 | | | |
| 164 | | | |
| 165 | | | |
| 166 | | | |
| 167 | | | |
| 168 | | | |
| 169 | | | |
| 170 | | | |
| 171 | | | |
| 172 | | | |
| 173 | | | |
| 174 | | | |
| 175 | | | |
| 176 | | | |
| 177 | | | |
| 178 | | | |
| 179 | | | |
| 180 | | | |
| 181 | | | |
| 182 | | | |
| 183 | | | |
| 184 | | | |
| 185 | | | |
| 186 | | | |
| 187 | | | |
| 188 | | | |
| 189 | | | |
| 190 | | | |
| 191 | | | |
| 192 | | | |
| 193 | | | |
| 194 | | | |
| 195 | | | |
| 196 | | | |
| 197 | | | |
| 198 | | | |
| 199 | | | |
| 200 | | | |

* S(Supraftotal)=1989.78mp P=208.69m

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
C.F. nr. 353281 Arad
S = 1990,00 mp
 - rezultat in urma unificarii parcelelor:
CF nr. 307441 Arad, S = 796 mp
CF nr. 307437 Arad, S = 36 mp
CF nr. 307524 Arad, S = 755 mp
CF nr. 307436 Arad, S = 385 mp
CF nr.307443 Arad, S = 18 mp

Teren proprietate privata
S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L

LIMITA ZONA STUDIATA S = 18.100,00 mp

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

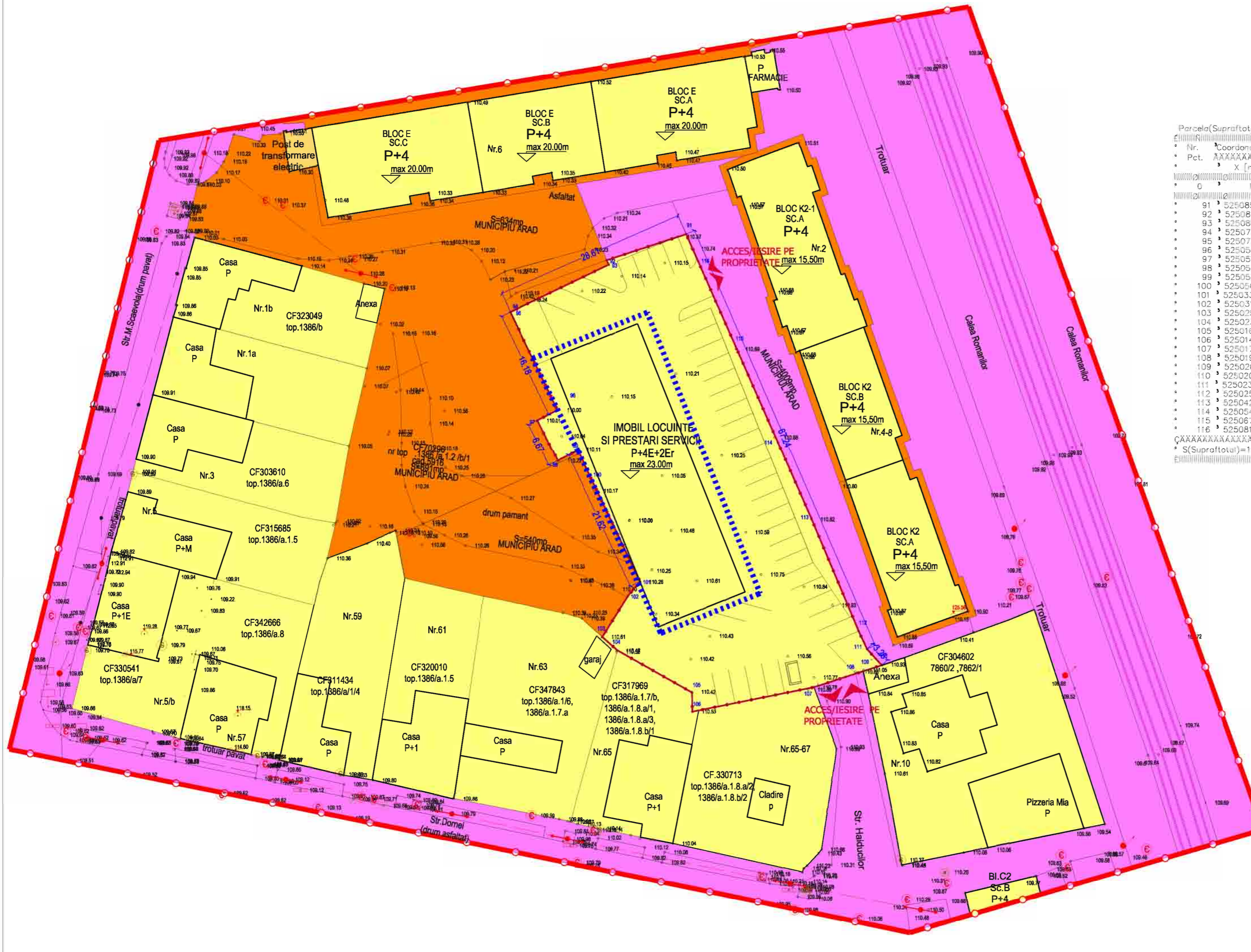
PROPRIETATE PUBLICA

TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

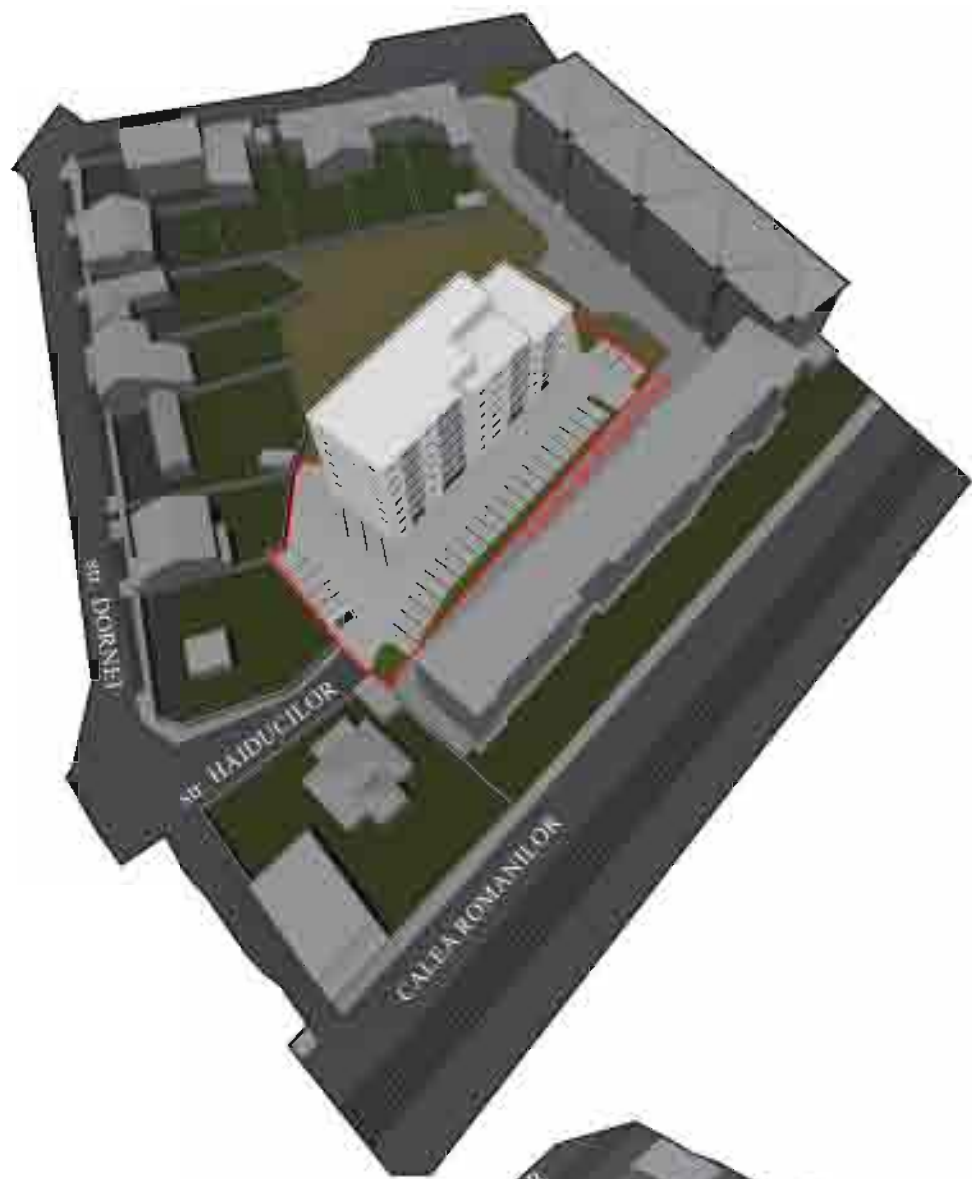
PROPRIETATE PRIVATA

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL

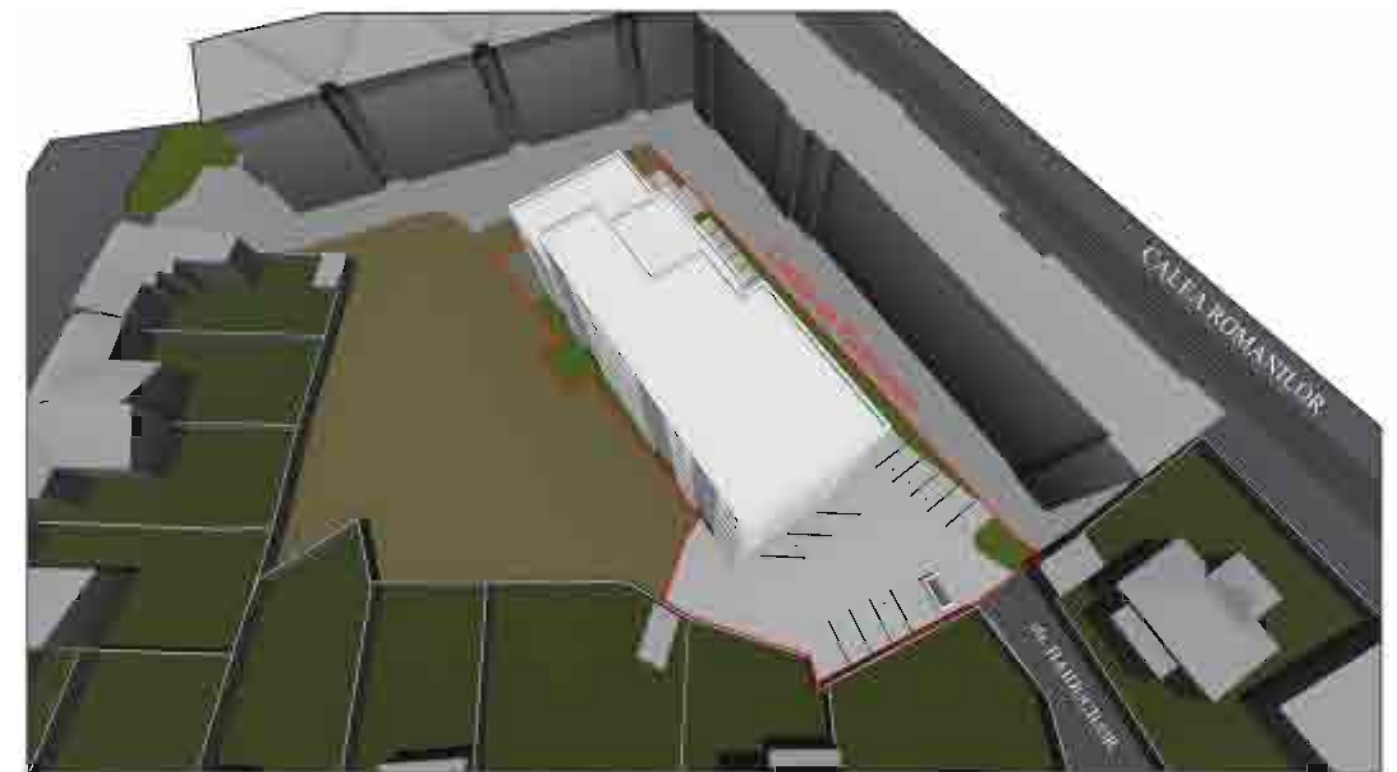
TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A
PERSONELOR FIZICE SAU JURIDICE



| | | | |
|---|--|--|--|
| PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512 T A R A P L A N BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363 | | BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" | |
| Sef proiect: arh. Doriana BALOGH | | PR. NR.: 119/2018 | |
| Proiectat: arh. Andreea TUTU | | FAZA: P.U.Z. | |
| Desenat: arh. Andreea TUTU | | NR. PLANSA: 04 A | |
| SCARA: 1:500 | | ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 | |
| oct. 2019 | | DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | |



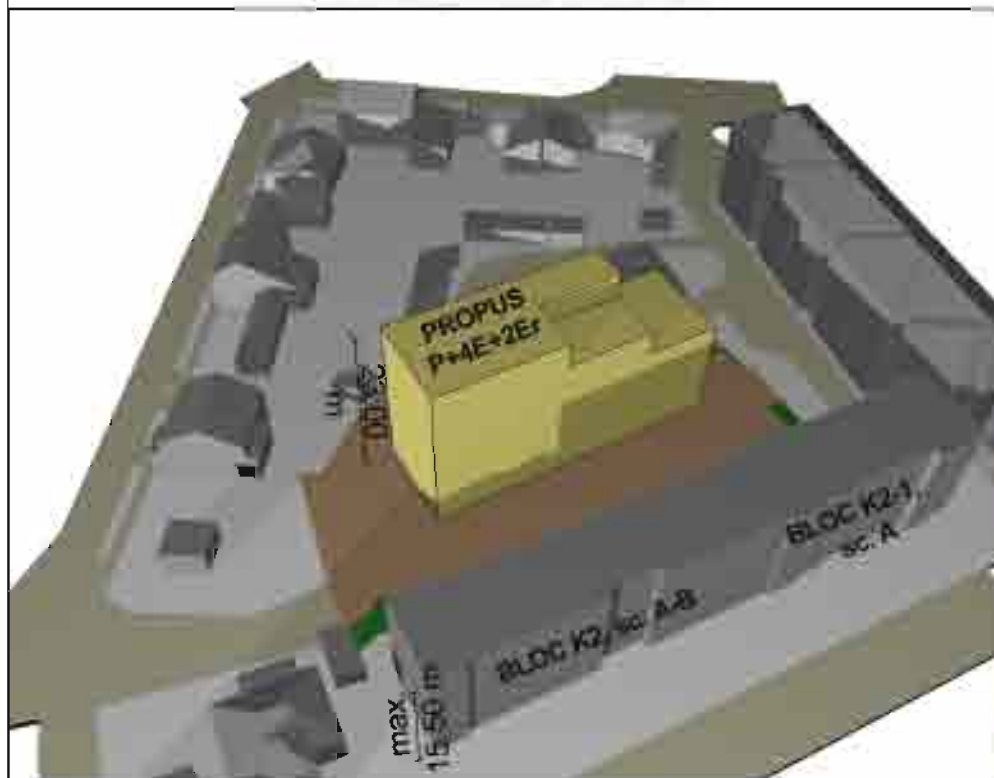
| | | | |
|--|--|---|--|
| PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200 tel.0749111572, fax.0357/402363 sept. 2019 | | BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119c C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" | |
| Sef proiect: arh. Doriana BALOGH | | ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 | |
| Proiectat: arh. Andreea TUTU | | SCARA: - | |
| Desenat: arh. Andreea TUTU | | OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: Propunere Ilustrare Volumetrica - 01 | |
| | | PR. NR.: 119/2018 PR. NR.: FAZA: P.U.Z. NR. PLANSĂ: 05_1A | |



| | | | |
|--|--|---|--|
| PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512 TARA PLAN BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363 | | BENEFICIAR: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| PROIECTANT ARHITECTURA: S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119c C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008 | | DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E (P+4E+2Er)" | |
| Sef proiect: arh. Doriana BALOGH | | ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 | |
| Proiectat: arh. Andreea TUTU | | SCARA: - | |
| Desenat: arh. Andreea TUTU | | OBJECT: DENUMIRE PLANSĂ: Propunere Ilustrare Volumetrica - 02 | |
| | | FAZA: P.U.Z. | |
| | | NR. PLANSĂ: 05_2A | |
| | | PR. NR.: 119/2018 PR. NR.: | |

A.INSORIREA FATADEI ESTICE A CLADIRII NOU PROPUSE

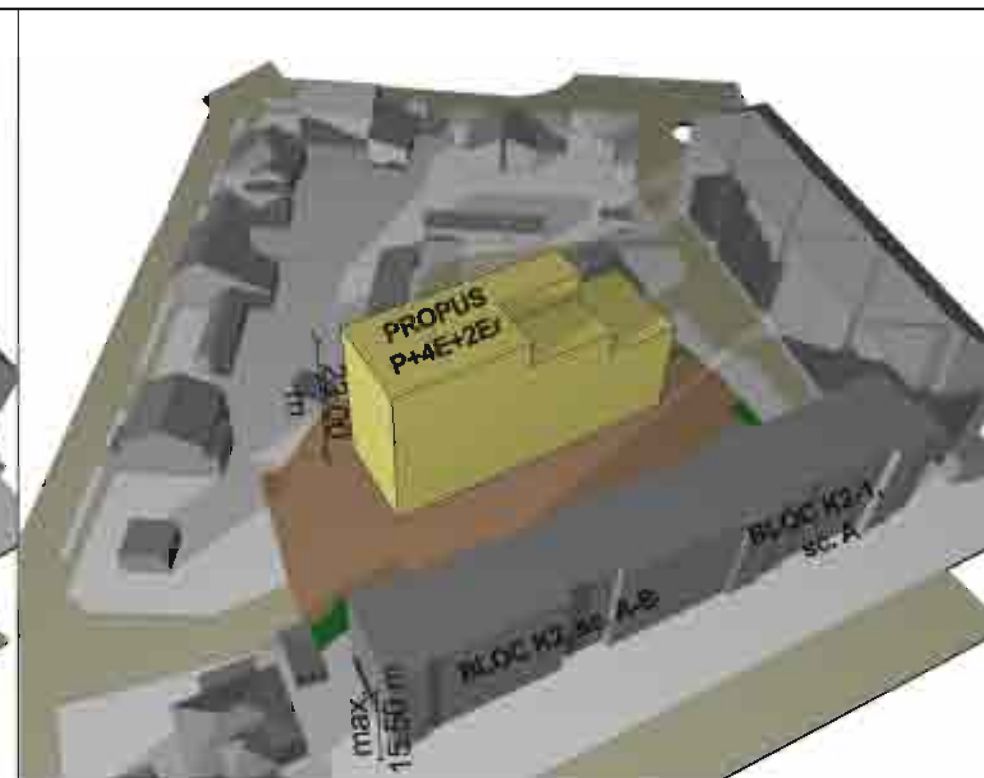
21 DECEMBRIE - ORA 9:00



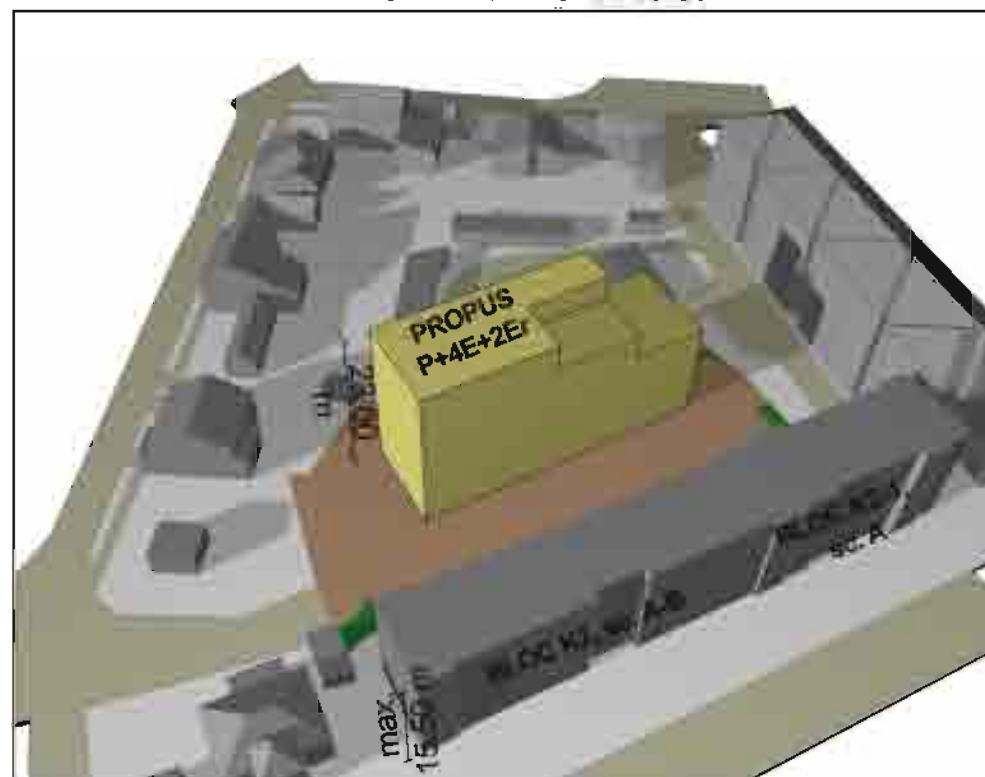
21 DECEMBRIE - ORA 9:30



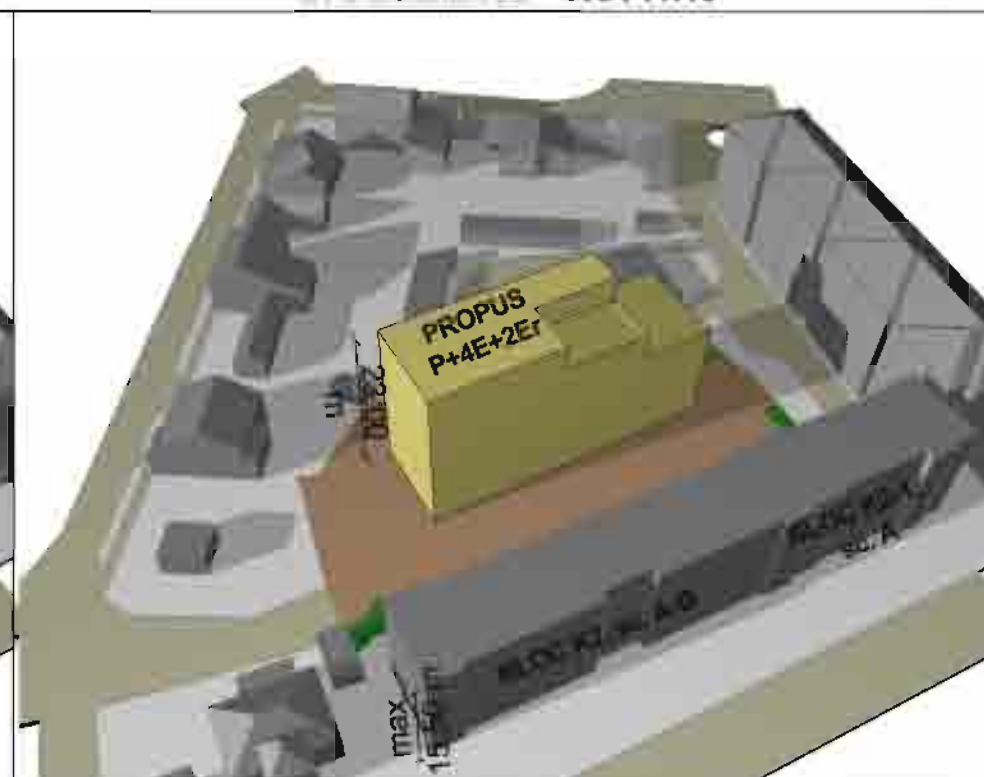
21 DECEMBRIE - ORA 9:40



21 DECEMBRIE - ORA 10:30




21 DECEMBRIE - ORA 11:10



A. Insoirea fatadei estice a cladirii nou propuse (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai, latura sudica si latura vestica fiind invecinate cu terenuri gradini)

Conform plansei S.01 fatada Estica a Corpului propus are asigurat un interval de insoire intre orele 9:40 - 11:10, asigurandu-se insoirea camerelor de locuit timp de cel putin 1,5 ore pe zi la solstitiul de iarna.

| | | | |
|---|--|---|-------------|
| PROIECTANT GENERAL: | | BENEFICIAR: | |
|  TARA PLAN s.r.l. Arad, T. Vladimirescu, 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 32/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363 | | S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. | |
| DENUMIRE PROIECT: | | PR. NR.: | |
| "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+6E" | | 119/2018 | |
| ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, str. Haiducilor, nr. 6-8 | | PR. NR.: | |
| Sef proiect: arh. Andreea TUTU | | SCARA: | FAZA: |
| Proiectat: arh. stag.Ioana BARBATEI | | 1:500 | P.U.Z. |
| Desenat: arh. stag.Ioana BARBATEI | | oct. 2019 | NR. PLANSA: |
| | | DENUMIRE PLANSA: | S.01 |
| | | STUDIU DE INSORIRE | |