

Nr. 440/15.09.2021

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2021

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea

**Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, pentru imobilul înscris în C.F. nr.
319516 – Arad, beneficiari:**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 71380 din 15.09.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.65468/A5/15.09.2021 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.71379/A5/ din 15.09.2021 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. 17 din 15.09.2021,

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 Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRĂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție “*Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii*”, Arad, B-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiari: .

2.Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. proiect 194/2020;

3.Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curți construcții în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

-extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari

Art 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);

- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);

- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).

- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).

- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.

- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcțiile enumerate la funcțiunile admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime maxim admis), conform avizului de principiu emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 6935/528/29.04.2021.

-Utilizari interzise:

-Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

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

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișa clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la parterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se

vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare - cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă, cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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 beneficiarii și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea

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

**“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516
– Arad**

1. Beneficiari:

2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curți construcții în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

- extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57524/23.07.2021, de către beneficiarii menționați mai sus, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 66514/30.08.2021;

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

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

- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 1645 din 15 octombrie 2020, 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:

1. Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de pânâ la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);

- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);

- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).

- împrejmuiți perimetrare (Lc1, Lc2).

- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.

- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întegrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

-Utilizari interzise:

-Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.

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

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișă clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

PRIMAR
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.71380/A5/ din 15.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU): “CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, conform extras C.F. nr. 319516 – Arad

1. Beneficiari:

2. Elaborator: S.C. TARA SA, Arad, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. GHEORGHE SECULICI, proiect 194/2020;

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, în cartierul Centru, zona construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17.

Zona este accesibilă din b-dul Ștefan Augustin Doinaș – stradă asfaltată.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 2.443 mp, curți construcții în intravilan conform PUG Arad, identificată prin:

- extrasul C.F. nr. 319516 – Arad, proprietari

Situația existentă

Parcela cu extrasul C.F. nr. 319516 – Arad are categoria de folosință curți construcții în intravilan și se găsește, conform documentației de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobată prin H.C.L.M. nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 – construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobile locuințe colective P+4E;
- nord: teren proprietate privată;
- vest: domeniu public, imobile locuințe colective P+4E;
- est: domeniu public, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, având un profil de 28 m.

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone de locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, în corelație cu zonele limitrofe existente.

Reglementări urbanistice propuse:

1. **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrare (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întegrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

-Utilizari interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișă clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform planșa *Reglementări Urbanistice*:

- 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.

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4,00 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2,00 m pentru corpurile de clădire B și C.

Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată. Se pot realiza construcții alipite de limita de proprietate sud-estică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Planșa 02A_Reglementări Urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va ține cont ca distanța dintre construcțiile independente propuse pe parcela reglementată să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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, conform studiului de însorire întocmit, în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Circulația:

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.

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinaș constând într-un acces principal și o ieseire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș. Lățimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafața alocată amenajării acesului în incintă, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, care va fi folosit în principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente, prin care se ajunge la strada Iustin Marșieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din carosabil rutier – lățime 3,80 m și trotuar pietonal – lățime 1,10 m, amplasat pe latura sud-vestică a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intra în incintă.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din bulevardul Stefan Augustin Doinaş, respectiv în zona accesului secundar, pe limita vestică de proprietate.

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

Se vor respecta condițiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizație de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor:

-Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

-Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:

-Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

-În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitati.

-În incinta reglementată se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare, din care un număr maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor și minim 1 loc de parcare alocat spațiului de servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.

-Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1645 din 15 octombrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	07464079/10.03.2021	15.10.2021
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7651/21.05.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625340/06.04.2021	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625427/05.05.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	107/17.03.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	4207/15.03.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 1384/2015	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6935/528/29.04.2021	29.04.2022
9	Telekom Romania Communication S.A.	30/04.03.2021	-
10	P.M.Arad-Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drum Public	17124/Z1/24.03.2021	-
11	Delgaz Grid S.A.	212904290/09.03.2021	09.03.2022
12	CET Hidrocarburi Arad	671/26.02.2021	26.02.2022
13	STS	13684/08.04.2021	15.10.2021
14	P.M.Arad-Comisia de Sistematizare a Circulației	14774/Z1/22.03.2021	-
15	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129056/18.02.2021	
16	Direcția Județeană pentru Cultura a Județului Arad	91/U/07.04.2021	-
17	C.J. Arad-Arhitect Șef	6/29.06.2021 18580/24.08.2021	15.10.2021

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.08.2021. S-a emis Avizul tehnic nr..... din

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

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		14.09.2021

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de cu domiciliul în mun. Arad, jud. Arad, înregistrata cu nr. 57524/23.07.2021, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 66514/30.08.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... din2021

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
**“CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI
SERVICII”, mun. Arad, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17,
conform extras C.F. nr. 319516 – Arad,
Stot=2.443 mp**

Initiatori:

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh.

proiect 194/2020

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

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al mun. Arad, în cartierul Centru, zona construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17.

Zona este accesibilă din b-dul Ștefan Augustin Doinaș – stradă asfaltată.

Vecinătățile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobile locuințe colective P+4E;
- nord: teren proprietate privată;
- vest: domeniu public, imobile locuințe colective P+4E;
- est: domeniu public, b-dul Ștefan Augustin Doinaș, având un profil de 28 m.

Zona studiată are o suprafață de 27.140 mp.

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Parcela cu extrasul C.F. nr. 319516 – Arad are categoria de folosință curți construcții în intravilan și se găsește, conform documentației de urbanism Plan urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD aprobată prin H.C.L.M. nr. 201/2014, în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 – construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Reglementări urbanistice propuse:

1. **Funcțiunea dominantă a zonei** este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii învățământ, etc. (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2).
- împrejurimi perimetrice (Lc1, Lc2).
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se întregesc în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44,5%, CUT 2,28, regim de înălțime max. admis).

-Utilizari interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2. POT max = 44,50% pe toată incinta reglementată;

3. CUT max = 2,28 pe toată incinta reglementată;

4. Regimul de înălțime:

-corp clădire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, H max. = 20,00 m (înălțimea la cornișă a etajului 4 – se va alinia la cornișă clădirii existente C3), conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

-corp clădire B și C: max. D+P+3E+1Er, H max. = 18,50 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 6935/528/29.04.2021;

5. Zone verzi: min. 16,45 % totalul incintei reglementate, din care:

-spațiu verde amenajat aferent zona de locuințe colective, regim mediu de înălțime/zonă de locuințe colective și servicii/comerț la paterul imobilului: min 10,03% din totalul incintei reglementate;

6. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform planșa *Reglementări Urbanistice*:

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

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4,00 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2,00 m pentru corpurile de clădire B și C.

Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată. Se pot realiza construcții alipite de limita de proprietate sud-estică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Planșa 02A_Reglementari Urbanistice.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va ține cont ca distanța dintre construcțiile independente propuse pe parcela reglementată să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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, conform studiului de însorire întocmit, în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Circulația:

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.

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinaș constând într-un acces principal și o ieșire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinaș. Lățimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafața alocată amenajării accesului în incintă, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, care va fi folosit în principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente, prin care se ajunge la strada Iustin Marșieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora

fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din carosabil rutier – lățime 3,80 m și trotuar pietonal – lățime 1,10 m, amplasat pe latura sud-vestică a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intra în incintă.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din strada Stefan Augustin Doinaș, respectiv în zona accesului secundar, pe limita vestică de proprietate.

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

Se vor respecta condițiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizație de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

Parcarea autovehiculelor:

-Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă;

-Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

-Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:

-Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

-Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfașurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

-În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitati.

-În incinta reglementată se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare, din care un număr maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor și minim 1 loc de parcare alocat spațiului de servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.

-Realizarea parcărilor se va face fără afectarea domeniului public.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.08.2021, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 66514/30.08.2021, 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. 1645 din 15.10.2020, emis de Primarul municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/verif/2ex/LF/SD

PMA-A5-14

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 locuințe colective și spații comerciale /prestări servicii

Inițiatorii documentației-

Amplasament - municipiul Arad, str.Ștefan Augustin Doinaș nr.17

Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh.RUR .194/2020

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 dezbătă propunerea solicitantului:

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

- prin adresa nr. 88045/08.12.2020 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 21.12.2020;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 21.12.2020 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 06.01.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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.6815/28.01.2021, beneficiarii 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 19.02.2021;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.02.2021 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 05.03.2021 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, din str.Ștefan Augustin Doinaș nr.19, Asociația de Proprietari str.Iustin Marsieu nr.2-4, str.Iustin Marsieu nr.6, nr.8, nr.10, nr.12, Asociația de Proprietari str.Iustin Marsieu nr.14 bl.A sc.B, Direcția Patrimoniu

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.3 la data de 25.02.2021, proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 și proprietarii imobilului din str.I.Marșieu nr.10 și 12 la data de 01.03.2021;

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

Prin adresa înregistrată cu nr.16158/02.03.2021 proprietarii imobilelor din str.Iustin Marșieu nr.10 și nr.12 au transmis următoarele recomandări:

- 1. "Să se aibe în vedere respectarea normelor de igienă referitoare la zonele de locuit aprobate prin ordinul Ministerului de Sănătate nr.119/04.02.2014, publicat în Monitorul Oficial al României partea 1, nr.127/21.02.2014, Amplasarea clădirilor destinate locuințelor, să se asigure însorirea acestuia pe o durată de minim 1 și 1/2 h la solstițiul de iarnă a încăperilor din clădirile nr.10 și nr.12, str.Iustin Marșieu.*
- 2. Să aibe în vedere să nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate în împrejurimi;*
- 3. Să își asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"*

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22369/22.03.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns :

1. "Sa se aibe in vedere respectarea normelor de igiena referitoare la zonele de locuit aprobate prin ordinul Ministerului de Sanatate 119/04.02.2021. Amplasarea cladirilor destinate locuintelor, sa se asigure insorirea acestuia pe o durata de minim 1 si 1/2 h la solstitiul de iarna a incaperilor din cladirile nr.10 si 12, str.Iustin Marsieu"

Raspuns: Facem precizarea ca investitia este propusa a fi amplasata la nord fata de proprietatile fam.Torge de pe strada Iustin Marsieu nr.10-12. Prin aceasta pozitionarenu se va produce o umbrire a cladirilor detinute de catre d-voastra. Va transmitem ca si anexa a acestui raspuns si Studiu de Insorire.

2."Sa aibe in vedere sa nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate in imprejurimi"

Raspuns: Procedura de informare a publicului este una din primele etape ale elaborarii PUZ ului, dupa acest moment urmeaza etapa obtinerii avizelor tehnice de specialitate privind solutiile tehnice de racordare la retelele de utilitati. Va asiguram ca solutiile tehnice de racordare

vor fi asumate si realizate asa cum vor fi ele stabilite de catre detinatorii de retele, respectiv Compania de Apa-Canal pentru solutia de bransament la reseaua de canalizare menajera si pluviala; acestia stabilesc conditiile tehnice in care se pot aviza aceste lucrari.

3."Sa isi asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"

Raspuns: Idem ca si la pct.2. Solutia tehnica de racordare a investitiei la reseaua de energie electrica va fi stabilita de catre Enel Distributie, furnizorul de energie electrica Solutia tehnica nu va afecta negativ utilizatorii existenti. Nu credem ca "punct de alimentare independent" înseamnă în accepțiunea d-voastră altceva decât Enel Distribuție. Pe acest amplasament, precedenta funcțiune a utilizat un consum semnificativ de energie electrică.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de catre d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare. Totusi, va rugam sa luati in considerare ca pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adica proceduri care se bazeaza in principal pe radiologie medicala) si actuala propunere de dezvoltare este pe o functiune mult mai putin deranjanta pentru rezidentii invecinati fata de cea anterioara.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.27740/06.04.2021 proprietarii imobilului din str.I Marșieu nr.12, solicită studiul de însorire menționat ca anexă la punctul 1 al răspunsului, cu precizarea că au ferestre la clădirea de pe str.Iustin Marșieu nr.12, ferestre ce sunt orientate spre propusele clădiri spre construire. Ferestrele sunt situate la încăperile de locuit la parter și încăperile de locuit de la etajul 1.

În situația în care nu se asigură nivelul de însorire pentru încăperile respective de minim 1 oră și 1/2 (o oră și jumătate) la solstițiul de iarnă, conform Ministerului Sănătății 119/2014 și actualizat la 04.02.2021 se solicită modificarea proiectului de construire astfel încât să fie asigurat nivelul de însorire.

Prin emailul înregistrat cu nr.1765/07.04.2021 elaboratorul documentației transmite studiul de însorire, care a fost înaintat contestatarilor la data de 08.04.2021.

Prin emailul înregistrat cu nr. 16446/03.03.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 solicită copii ale RLU pentru zona nr.12.

A fost transmis răspuns prin email la data de 03.03.2021: "Amplasamentul solicitat este reglementat prin documentația de urbanism Plan Urbanistic pentru zonă construită protejată ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobat prin HCLM Arad nr.201/17.07.2014, Z.I.R nr.3, S.I.R nr.3, subunitate funcțională ISs III 6.

Alăturat vă transmitem în atașament pag.212-216 cu privire la Reguli urbanistice distincte în Subzona Istorică de Referință 3 și planșa Reglementări Urbanistice aferentă acesteia.

Documentația se regăsește în format electronic pe site-ul instituției, http://www.primariaarad.ro/files/hotariri/b_Anexa_PUZ_monumente_protejate_RLU.pdf"

Prin adresa înregistrată cu nr.17097/04.03.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 transmit următoarele obiecții:

- schimbarea destinației terenului va produce o schimbare generală pentru toți proprietarii de clădiri din zona studiată și cu efect direct pentru cei care locuiesc în imediata apropiere a nr.17.Aglomerarea zonei cu locuințe colective și spații comerciale, care va presupune că vor

găzdui circa 130 de persoane, va aduce cu sine atât bune cât și rele. Va completa arhitectural strada și va schimba imaginea de ansamblu cu ceva nou, proaspăt, modern, în concordanță cu vremurile pe care le trăim însă, o va sufoca și o va polua atât fizic cât și fonc.

- se dorește a se prezenta Certificatul de urbanism nr.1645/15.10.2020 eliberat de către Primăria Mun.Arăd - specificat în memoriul de prezentare, în baza căruia s-a întocmit prezenta documentație.

- se dorește prezentarea avizului comisiei de circulație

- se dorește un calcul a numărului locurilor de parcare în conformitate cu P132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și RLU, după numărul de apartamente și SAD-uri. Având în vedere că în documentația prezentată, se propun 55 de unități locative/spații service și/sau comerț, pe planurile prezentate nu sunt nici măcar 55 de locuri de parcare așa cum se menționează în memoriul prezentat. Prin faptul că se menționează, că la faza DTAC este permis ca numărul de apartamente estimat la PUZ să se mărească, acest lucru va aduce un număr și mai mare de locuri de parcare deficitar. Acest nou stres urban va aduce frustrare și nervi, așa că propunem ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective;

- studiul de însorire, parte din memoriul de prezentare face referire doar la impactul pe care îl are asupra celor 3 blocuri care se vor construi. Legislația în vigoare arată că trebuie să fie respectate regulile însoririi și să cuprindă studii de impact și asupra vecinătăților. Nu este prezentat impactul direct pe care îl are asupra imobilului C1. Propunem să se refacă acest studiu și să se prezinte impactul pe care îl va avea asupra clădirilor de la nr.19;

- accesul se dorește realizat în imediata apropiere a imobilului C1 și să aibe dublu sens simultan. Imposibil de realizat având în vedere lățimea de 5,00 (m) prevăzută, care va trebui să cuprindă și circulațiile rutiere și cele pietonale . Unde pot fi prevăzute aceste accese -având în vedere că, conform normativelor în vigoare, calea de acces cu dublu sens trebuie să fie minim 5,50m, iar lățimea propusă nu este suficientă nici măcar pentru cele 2 benzi pentru a se produce în siguranță circulația. Ce soluție constructivă vede proiectantul care să vizeze atât siguranța pietonului, a mașinii cât și protecția imobilului C1?

- căile de acces la parcarile care sunt față în față trebuie să aibă distanța pe calea de acces de 6,00 m, pe planuri sunt cotate a fi de 5,50m.

- se dorește să se figureze pe planuri circulațiile rutiere și cele pietonale separat

- utilitățile se vor prelua de pe Ștefan Augustin Doinaș. Alimentarea cu apă și canalizarea sunt vechi și subdimensionate. Pe această stradă nu s-au făcut lucrări de modernizare la rețeaua de alimentare cu apă din anii 1970.

- nu sunt racorduri noi, robineți noi, cămine cu apometre la stradă. Și în prezent proprietatea trebuie să fie vizitată de angajatul regiei să citească ceasul de apă. Regia apă-canal este încă în evul mediu. Nu sunt digitalizați și nici nu pot să-și respecte partea de contract astfel încât să asigure alimentarea cu apă la parametri corespunzători și să preia în timp util apa meteorică în perioadele ploioase. Este diametrul canalizării suficient de mare pentru volumele de apă care se colectează simultan? Dacă ar fi suficiente atunci probabil nu s-au inunda subsolurile prin refulare, când sunt ploi de durată. Consideră regia apă-canal că nu va fi afectată alimentarea cu apă a actualelor proprietăți în situația în care vor apărea în plus minim 55-60-65 de noi consumatori și încă minim 1200 de metri pătrați de acoperișuri colectoare de apă meteorică +1200 de metri pătrați de parcuri prevăzute cu rigole de captare care deversează și ele tot în pluvialul de pe stradă?

- clădirea existentă identificată cu C1 datează din anii 1870. În ce fel pot să ne asigure atât investitorii cât și executanții proiectului că integritatea structurală a imobilului nu va fi afectată de traficul greu a celor 5500 mc pentru infrastructura și 15000mc la suprastructura? Care este stresul la care va fi supus imobilul? Cum vor afecta vibrațiile produse de utilajele grele pentru lucrările ce trebuiesc efectuate în vederea realizării fundațiilor, a întregului bloc A? Solicităm ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării ce se dorește a se realiza să aiba o poliță de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar să fie incluși în poliță eventualii subcontractori.

- se dorește o înălțime a complexului de maxim 20m respectiv 3 blocuri P+4E+1Er din care corpul de clădire A la 5m de mezuina imobilului C1. Credem că regimul de înălțime propus este în contradicție cu P.U.Z.C.P. -art.63, din Reguli urbanistice distincte în subzona istorică de referință 3-pct(3) care reglementează: regimul de înălțime maxim admis pe str.Șt.Augustin Doinaș este de P+3.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.03.2021.

Prin adresa 22623/22.03.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

1."Solicitam prezentarea Certificatului de Urbanism nr.1645/15.10.2020

Răspuns: Certificatul de Urbanism nr.1645/15.10.2020 este adăugat la prezentul răspuns.

2."Se dorește prezentarea avizului comisiei de circulație"

Răspuns: Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației adăugat la prezentul răspuns.

3."Se dorește un calcul a numărului locurilor de parcare în conformitate cu P 132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și R.LU., după numărul de apartamente și SAD-uri. Având în vedere că în documentația prezentată se propun 55 de unități locative/spații servicii/comert, pe planurile prezentate nu sunt nici măcar 55 de locuri de parcare așa cum se menționează în memoriul prezentat. Prin faptul că se menționează, la faza D.T.A.C este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z să se mărească, acest lucru va duce la un număr și mai mare de locuri de parcare deficitare. Acest nou stres urban va aduce frustrare și nervi așa ca propunem ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective

Răspuns: Cele 55 de unități locative estimate reprezintă un maxim al proiectului. Pe planșa de reglementări sunt reprezentate un nr.de 54 locuri de parcare, implicit cu doar 54 de apartamente permise a fi construite, dar aceasta este o soluție concept, orientativă. Dacă la faza D.T.A.C. proiectantul va dori să propună o soluție cu 55 de apartamente, va trebui să asigure automat și un număr de 55 de locuri de parcare ÎN INTERIORUL INCINTEI PRIVATE. Deci PUZ-ul permite un număr maxim de 55 de apartamente, dar soluția prezentată este pentru 54 de apartamente, cu 54 de parcuri aferente. Conform Normativului P 132-93 și a Hotărârii Consiliului Local pe acest tip de situație, necesarul de locuri de parcare care trebuie asigurat prin proiect este de 1 loc de parcare/unitate locativă. Peste tot în PUZ se specifică acest lucru, se va asigura acest 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Poate din planșa reglementări nu se observă suficient de clar, dar la primul corp de clădire, cel de la frontul stradal, la parter avem spre stradă un spațiu pt servicii /comert cu o suprafață utilă sub 100 mp, iar partea de parter dispre curte este alocată parcajelor (6 locuri). Apoi între corpul de clădire de la stradă și cel din mijlocul incintei se află alte 2 siruri a 8 locuri de parcare fiecare, la nivelul curții. La parterul clădirii din mijloc și cea dinspre limita posterioară de asemenea se prevăd locuri de parcare, 4 siruri a 6 locuri (24 locuri) și între cele 2 clădiri, la nivelul curții pavate, încă un sir de 8 locuri de parcare. În total sunt reprezentate 54 de locuri de parcare. În această variantă, la faza D.T.A.C. se va putea solicita Autorizație de Construire pentru număr de maxim 54 de apartamente. Proiectantul la faza P.U.Z. nu este în mod obligatoriu același și la faza D.T.A.C. Dacă un alt proiectant va dori să autorizeze o altă soluție, va trebui să respecte în integralitate toate prevederile aprobate prin PUZ.

Suntem de acord cu propunerea făcută de către dumneavoastră ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective, cu excepția aceluși spațiu amplasat la parterul primului corp de clădire, spre trotuar cu vitrină. Pentru aspectul stradal este important ca aceasta fatadă să aibă o suprafață vitrată (probabil luminată pe timpul nopții) și nu un apartament direct în trotuar. Clădirile propuse prin proiect nu au soclu.

4. "Studiul de insorire, parte din memoriul de prezentare face referire doar la impactul pe care il are asupra celor 3 blocuri care se vor construi. Legislatia in vigoare arata ca trebuie sa fie respectate regulile insoririi si sa cuprinda studii de impact si asupra vecinatatilor. Nu este prezentat impactul direct pe care il are asupra imobilului Cl. Propunem sa se refaca acest studiu si sa se prezinte impactul pe care ii va avea asupra cladirilor de la nr.19"

Raspuns: In continuarea acestui raspuns este atasat un Studiu de Insorire extins si mai detaliat. Cladirea d-voastra este construita cu calcan fata de latura sudica, fata de amplasamentul studiat nu sunt prevazute ferestre de vedere. Asa cum veti observa din varianta extinsa a studiului de insorire, prima parte a acestuia este cu situatia de astazi din teren, fara cele 3 noi corpuri de cladire introduse in teren. In aceasta situatie, cea de astazi, solutia constructiei detinuta de catre d-voastra produce propria umbrire.

Si o a doua parte a studiului de insorire, cea cu cele 3 corpuri noi de cladire introduse in teren. Evaluam ca solutia acestui PUZ, cu cele 3 corpuri de cladire cu distante intre ele reprezinta un plus pentru vecinatati; alte variante anterior propuse cuprindeau un singur corp de cladire pozitionat de a lungul proprietatii.

5. "Accesul se doreste realizat in imediata apropiere a imobilului Cl si sa aibe dublu sens simultan. Imposibil de realizat avand in vedere latimea de 5,00 m prevazuta, care va trebui sa cuprinda si circulatiile rutiere si cele pietonale. Unde pot fi prevazute aceste accese - avand in vedere ca, conform normativelor in vigoare, calea de acces cu dublu sens trebuie sa fie de minim 5,50 m, iar latimea propusa nu este suficienta nici macar pentru cele 2 benzi pentru a se produce in siguranta circulatia. Ce solutie constructiva vede proiectantul care sa vizeze atat siguranta pietonului, a masinii cat si protectia imobilului Cl?"

Raspuns: Intrarea este comuna cu iesirea de pe proprietate, intr-un spatiu cu lăţimea de 5 m. La nivelul carosabilului se va marca traseul utilizat de pietoni. Autoturismele nu vor utiliza acest acces simultan, ci succesiv, cu prioritate pentru cel care intra. Cele 2 sageti ce se pot observa pe planşa elaborata de catre proiectantul de drumuri au fost asa reprezentate pentru a se intelege ca pe aici se desfasoara intrarea si iesirea principala. Dupa alocarea unei zone de 1 m latime pentru circulatia pietonilor, prin marcaje la nivelul carosabilului si posibile elemente constructive, pentru intrarea si iesirea succesiva ramane o latime de 4,00 ml. Aceasta latime este o latime suficienta si pentru masinile de interventii, pentru care zona de acces trebuie sa fie de minim 3,80 m. Prin solutia propusa este asigurat deci si accesul masinilor utilitare. Intrarea si iesirea va fi permisa cu viraj de dreapta si stanga. Conform inclusiv normativului mentionat de catre d-voastra, la Cap.7 Structura sistemului de parcare si dimensionarea lor, art.7.10 este prevazut ca si latime pentru singura iesire si iesire comuna minim 4,00 m. In acest proiect este totusi prevazut si un acces secundar suplimentar, pe latura de vest, in conditii exceptionale (pompiieri,ambulanta), terenul se poate accesa si cu legatura din str.Iustin Marsieu, prin aleile existente. Trebuie sa tineti cont ca nu este vorba despre un parcaj public,ci de o parcare privata, ori la art 2.4. din P 132-93 se precizeaza faptul ca "parcajul reprezinta spatiul amenajat, pe sol sau in constructii speciale, dat de regula in folosinta publica, cu sau fara plata' Solutia propusa privind accesul si circulatia in incinta nu afecteaza corpul de cladire Cl de la nr.19, nu se vor efectua lucrari de alipire a cladirii propuse cu cladirea d-voastra. Lucrarile de realizare a terasamentului rutier nu implica sapatari la o adincime mai mare de 40 - 50 cm, aceasta operatiune nu poate afecta corpul de cladire Cl.

6. "Caile de acces la parcarile care sunt fata in fata trebuie sa aiba distanta pe calea de acces de 6 00 m, pe planuri sunt cotate a fide 5,50 m"

Raspuns: Pentru parcaje pe platforme se va organiza circulatia pe culoare de acces. Organizarea circulatiei interioare se va semnaliza in mod corespunzator pentru evitarea

ambuteiajelor si a accidentelor. Latimea minima pentru cai interioare si de manevra va fi respectata, cotarea la care faceti referire se refera la conturul maxim al limitei de implantare cladiri. Se doreste ca si solutie de arhitectura varianta in care parterul cladirii este retras fata de etajele superioare cu aproximativ 1,00 - 1,50 m. Astfel ca fata de limita maxima de implantare a viitoarelor cladiri (limita ce o vedeti figurata pe plan) pozitionarea autoturismelor parcate la parter este mai retrasa spre axul cladirii.

7."Se doreste sa se figureze pe planuri circulatiile rutiere si cele pietonale separat"

Raspuns: Modul de intocmire a planurilor este stabilit de catre proiectantii de specialitate "drumuri" si aceste planuri au diferite stadii de complexitate, functie de faza de proiectare. Dupa faza P.U.Z. va urma faza D.T.A.C. si P.Th, pe masura ce proiectul avanseaza creste si gradul de detaliere. Pentru aceasta etapa, reprezentarea pe specialitatea Lucrari Rutiere este conforma.

8."Utilitatile se vor prelua de pe str.St.A.Doinas. Alimentarea cu apa si canalizarea sunt vechi si subdimensionate Pe aceasta strada nu s-au facut lucrari de modernizare la reseaua de alimentare cu apa din anii 1970

Raspuns: Referitor la orice solutie de bransament, se vor pronunta in etapa de avizare entitatile autorizate in acest sens. Va fi solicitat aviz catre Compania de Apa Canal si aceasta va stabili in ce conditii se va emite respectivul aviz. Dar ca si consideratii proprii, permiteti-ne sa va reamintim ca acest amplasament a fost folosit ca si Spital Municipal de Oncologie si evident a fost bransat la reseaua stradala de utilitati. Ne aflam totusi intr-o zona centrala a orasului, nu credem ca este normal sa presupunem ca nu pot fi asigurate utilitatile.

9."Nu sunt racorduri noi, robineti noi, camine cu apometre la strada. Si in prezent proprietatea trebuie sa fie vizitata de angajatul/regiei sa citeasca ceasul de apa. Regia de apa canal este in Evul Mediu. Nu sunt digitalizati si nici nu pot sa-si respecte partea de contract astfel incit sa asigure alimentarea cu apa la parametri corespunzatori si sa preia in timp util apa meteorica in perioadele ploioase. Este diametrul canalizarii suficient de mare pentru volumele de apa care se colecteaza simultan? Daca ar fi suficiente atunci probabil nu s-ar inunda subsolurile prin refuzare cand sunt ploi de durata. Considera Regia de Apa Canalca nu va fi afectata alimentarea cu apa a actualelor proprietati in situatia in care vor aparea in plus minim 55-60-65 de noi consumatori si inca 1.200 mp de acoperisuri colectoare de apameteorica + 1.200 mp de parcare prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada ?"

Raspuns: In mare parte, raspunsul la aceasta intrebare este identic cu raspunsul transmis la pct.8, solutia tehnica privind racordarea la reseaua stradala de apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala va fi stabilita de catre Compania de Apa Canal. Consideram ca administrarea si asigurarea exploatarei acestor retele in conditii de parametri normali este obligatia Companiei de Apa Canal, pentru acest scop exista aceasta companie publica. Intelegem preocuparea d-voastra si dat fiind faptul ca si alti vecini de-ai d-voastra au ridicat aceasta problema (la care au primit acelasi raspuns ca si d-voastra) intelegem ca exista o oarecare temere pe acest subiect. Dar nu putem abandona terenuri centrale ale orasului nostru doar fiindca astazi problemele tehnice nu sint perfect solutionate.

Facem o corectie referitor la estimarea d-voastra "vor aparea in plus minim 55-60-65 de noi consumatori" Este vorba despre un maxim de 55 de noi consumatori casnici (in locul unui Spital).

La fel, "+ 1.200 mp de parcare prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada" In mare parte este vorba despre parcare innierbate, apa pluviala va fi astfel distribuita in interiorul proprietatii, nu in canalizarea pluviala.

10. "Cladirea existenta identificata C1 (la nr.19) dateaza din anii 1870. In ce fel pot sa ne asigure investitorii cat si executantii proiectului ca integritatea structura!a a imobilu/ui nu va fi afectata de traficul greu a celor 5.500 mc pentru infrastructura si 15.000 mc pt suprastructura? Care este stresul la care va ti supus imobilul? Cum vor afecta vibratiile produse de utilajele grele pentru lucrarile ce trebuiesc efectuate in vederea realizarii fundatiilor, a intregului bloc A? Solicitam ca investitorul, antreprenorul, contradantul, beneficiarul lucrarii ce se doreste a se realiza sa alba incheiata o polita de tip CAR/EARSuplimentar sa fie inclusi in polita eventualii subcontractori"

Raspuns: Lucrarile de executie se vor realiza etapizat, cele 3 corpuri de cladire nu se vor incepe simultan. Cel mai apropiat corp de cladire fata de cladirea corp C1 se va realiza la o distanta de minim 5 m. Nu se prevede alipire la corpul de cladire C1. Aceasta distanta minima de 5 m reprezinta o zona de siguranta suficienta din punct de vedere constructiv. Cladirea C1 observam ca a parcurs recent lucrari de modernizare si reparatii in zona mansardei/podului, adica este o cladire sanatoasa, nu s-au efectuat lucrari de consolidare in zona fundatiilor, cel putin nu la fundatiile sudice.

Se poate urmări comportarea în timp a clădirii, se pot face măsurători speciale care să inventarieze starea de astăzi a clădirii C1 pentru a se determina dacă apar sau nu deteriorări. Lucrările de executie se vor derula cu antreprenori generali care prin contractul de încredințare lucrări sunt obligați să fie asigurați, inclusiv prin prisma beneficiarului.

11. "Se dorește o înălțime a complexului de maxim 20 m, respectiv 3 blocuri P+4E+1Er din care corpul de cladire A la 5 m de mezuina imobilului C1. Credem că regimul de înălțime propus este în contradicție cu PUZ CP art. 63 din "Reguli urbanistice distincte în subzona istorică de referință 3.+pct.3 care reglementează: "regimul de înălțime maxim admis pe str. St.A.Doinas este de P+3E"

Raspuns: Aveți dreptate cu această afirmație, dar nu ați citat complet prevederile PUZ CP /2014, unde pentru Z.I. R. 3, S.I.R.3 pct.4 se prevede în plus față de cele enunțate de către dvs., ca : "Destinația construcțiilor admise în zona doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

b.locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente

c.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;

Prin PUZ CP din 2014 se permite elaborarea de lucrări P.U.Z. care să reglementeze o nouă dezvoltare și evoluție a zonei.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr. 16965/04.03.2021 proprietarii imobilului din str. Ștefan Augustin Doinaș nr.21 ap.1/B ne aduc la cunoștință că "nu suntem de acord cu acest proiect de construcții de la nr.17 deoarece, aceste 3 blocuri cu o înălțime de cca 20m încalcă prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sănătății privind mediul de viață a populației, deoarece clădirea, curtea și grădina noastră, cât și cele de la nr.19 , rămân fără raze solare, distrugându-se astfel vegetația existentă. Totodată afectează și dreptul nostru la o viață natural sănătoasă prin care putem beneficia de razele soarelui, acumulând în organism vitamina D pentru asigurarea imunității împotriva tuturor virusurilor.

Datorită pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viață sănătoasă pentru populație în viitor nu se poate realiza prin înghesuirea-aglomerarea oamenilor în blocuri,

cu cât mai multe apartamente, ci doar în case individuale, eventual 1 etaj, reducând astfel degradarea și poluarea aerului.

Prin construcția celor 3 blocuri la nr.17 pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, distanța până la casa noastră este doar 10-13 m, prin care se încalcă intimitatea noastră personală atât în casă cât și în curte și grădină, având un efect negativ asupra calității vieții noastre.

Imobilele aflate la numerele 19 și 21 vor suferi atât în timpul construcției cât și după terminarea acestora, datorită zgomotelor provocate de construcția în sine și apoi de aglomerarea urbană ce se va crea prin înființarea celor 50-55 de apartamente. Luăm în calcul că, în aceste apartamente se vor muta cca 250 de persoane, să nu mai menționăm de spațiile comerciale de la parterul blocurilor, aglomerarea de autoturisme de 1-2/apartament, lipsa acută a locurilor de parcare, prezentat în proiect și deja existent pe strada noastră având în vedere că este o stradă foarte circulată, având în proximitatea școlii, piețe și spitale.

Pentru salvarea mediului urban și sănătatea populației în centrul orașului nostru, am fi de acord cu construcția celor 3 blocuri la nivel de maxim 10m înălțime (P+2), această înălțime având un impact mai puțin negativ asupra calității vieții noastre.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 10.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22366/22.03.2021 inițiatorii și elaboratorii documentației ne transmit urmatorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect în parte):

1. *“Cele 3 blocuri cu o înălțime de cca 20 m încalcă prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sănătății, curtea și grădina noastră raman fara raze solare, distrugindu-se astfel vegetatia existenta și afectează și dreptul nostru la o viață naturală sănătoasă prin care putem beneficia de razele soarelui”*

Răspuns: Investiția propusă nu va provoca distrugerea vegetației existente pe proprietatea unde d-voastră dețineți apartamentul 1/B. Dreptul la o viață sănătoasă nu va fi afectat, veți beneficia și după realizarea investiției de lumina naturală și însoțire. Prevederile ordinului anterior menționat nu se referă la însoțirea grădinilor sau curților, ci a peretilor cu ferestre de vedere. Facem și o precizare suplimentară, înălțimea maximă de 20 m la care va referiți, este cea a etajului retras. Dar în rest, corpul clădirilor este aliniat la streșina existentă a blocului cu care ne alipim la frontul stradal, avem o înălțime de maxim 17 m. La acest moment, imobilul în care dețineți apartamentul 1/B este umbrit de clădirea existentă la nr.19.

2. *“Datorită pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viață sănătoasă pentru populație în viitor NU se poate realiza prin înghesuirea- aglomerarea oamenilor în blocuri, cu cât mai multe apartamente, ci doar în case individuale, eventual cu 1 etaj, reducând astfel degradarea și poluarea aerului”*

Răspuns: Cu tot respectul, trebuie să stabilim și să acceptăm că această afirmație din partea d-voastră este doar o opinie pur personală și subiectivă. Nu există la acest moment o astfel de prevedere legală la nivel național sau la nivel european/mondial. Această opinie personală nu ne poate fi prezentată drept un argument în justificarea poziției d-voastră vis a vis de derularea prezentului proiect. Înțelegem preocuparea d-voastră pentru că investițiile ce se desfășoară în orașul nostru să nu afecteze negativ sănătatea tuturor, dar pentru acest aspect trebuie să operăm cu instrumente și proceduri validate de către instituțiile acreditate pentru acest scop. În parcursul acestei proceduri de aprobare PUZ, se vor solicita avize emise de către: Direcția de Sănătate Publică, Agenția pentru Protecția Mediului, Protecția Civilă, Inspectoratul pentru Situații de Urgență, etc. Toate aceste proceduri de avizare se pot finaliza cu avize favorabile doar dacă proiectul propus va respecta cerințele legale. Fără obținerea tuturor avizelor cu rezoluția de “favorabil”, PUZ-ul nu se va aproba de către Consiliul Local.

Permiteți-ne să vă informăm că în urma studiilor de locuire urbană, s-a constatat că din punctul de vedere al protecției mediului și a reducerii amprentei de CO₂ soluția de locuire colectivă este o soluție mai bună față de locuirea individuală. În acest fel se economisesc suprafețe mai mari de teren, pentru același număr de ocupanți, terenul utilizat este mai mic. Argumentația d-voastră este ușor contrazisă și de faptul că și d-voastră locuiți tot într-un apartament, nu într-o proprietate unifamilială.

3. *“Prin construcția celor 3 blocuri la nr.17, distanța până la casa noastră este doar de 10 — 13 m, prin care se încalcă intimitatea noastră personală atât în casă cât și în curte și grădină, având un efect negativ asupra calității vieții noastre”*

Raspuns: Prin proiectul propus, distanta minima intre cladirea de la nr.21 si cele 3 corpuri de cladire propuse, este de 18,50 m. Nu 10 — 13 m cum ati evaluat d-voastra. Dar acest aspect este destul de putin relevant, daca tinem cont despre faptul ca interpusa intre cele 2 proprietati este cladirea de la nr.19, cladire cu inaltimea la coama de aproximativ 12 m. Evaluam ca intimitatea d-voastra in casa si curte nu este afectata, si la acest moment locuiti in vecinatate directa cu o cladire de locuinte colective.

4. *„În timpul construcției cat si dupa terminarea acestora, datorita zgomotelor provocate de constructia in sine si apoi de aglomerarea urbana ce se va crea prin infiintarea celor 50-55 de apartamente. Luam in calcul ca, in aceste apartamente se vor muta cca 250 de persoane, sa nu mai mentionam de spatiile comerciale de la parterul blocurilor aglomerarea de autoturisme de 1-2/apartament, lipsa acuta a locurilor de parcare, prezentat in proiect si deja existent pe strada noastra avand in vedere ca este o strada foarte circulata, avand in proximitate scoli, pietes si spitale”*

Raspuns: Prima parte a intrebarii d-voastra referitor la deranjul din timpul lucrarilor de executie, este corecta si pertinenta. Da, lucrarile de dezvoltare si modernizare a zonelor centrale implica un anumit grad de disconfort. Dar cu tot acest disconfort, stabilim impreuna ca este imposibil sa ne organizam diferit, dar incercam ca acest deranj sa fie cit mai mic cu putinta. Investitorul isi asuma ca lucrarile de executie se vor desfasura intr-un program de lucru cu respectarea orelor de odihna si a sarbatorilor legale, ca utilajele si echipamentele vor fi utilizate cu grija pentru a produce cit mai putin zgomot si praf. Amplasamentul va fi imprejmuit pe timpul lucrarilor, deseurile rezultate vor fi depozitate in deponu autorizat, vor fi utilizate materiale de calitate si cu timp de punere in opera rapid.

Referitor la numarul de utilizatori, cel de 250 pers estimate de catre d-voastra, este usor exagerat. Evaluarea noastra pentru numar de utilizatori este 165 pers. Acest numar de utilizatori este distribuit intre ocupantii locuintelor si utilizatorii spatiilor de servicii/comert. Dar aceste 2 tipuri de utilizatori nu se suprapun ca si utilizare, acestia utilizeaza incinta la momente diferite. Aceasta defazare ca si timp de utilizare (in timpul zilei, utilizatorii casnici, in proportie mare, nu se afla in locuinte, iar in timpul dupamesei si noptii, nu se afla in incinta utilizatorii spatiilor dedicate activitatii de servicii). Acesta este argumentul prin care intrepatrunderea unor destinatii mixte in utilizare, permite alti indicatori urbanistici, diferiti de locuirea unifamiliala de exemplu.

Terenul studiat se afla intr-o zona centrala a orasului si un astfel de amplasament in acest fel se doreste ocupat. Cei care vor detine aceste proprietati se afla la mici distante de toate obiectivele care le sunt necesare pentru o calitate crescuta a vietii.

Proiectul propus respecta cerintele in domeniul asigurarii numarului de parcaje corelat cu numarul de unitati rezultate, toate aceste locuri de parcare necesare sunt asigurate in interiorul proprietatii private. Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare nu se vor disloca locuri de parcare existente pe b-dul St.A.doinas.

Nu credem ca este corect sa afirmati ca strada este a dumneavoastra, este un bulevard important al orasului, cu o trama stradala de 28m latime, pe care toata lumea are dreptul sa circule, inclusiv vecinii d-voastra actuali si viitori. Credem ca aceasta afirmatie este facuta in sensul atasamentului dumneavoastra fata de zona in care traiti, lucru de apreciat.

5. *“Pentru salvarea mediului urban si sanatatea populatiei in centrul orasului nostru, am fi de acord cu constructia celor 3 blocuri la nivel de maxim 10 m inaltime (P+2E), aceasta inaltime avand un impact mai putin negativ asupra calitatii vietii noastre.”*

Raspuns: Idem partial ca si la raspuns pct.2, respectiv institutii autorizate evalueaza indicatorii urbanistici ce se aproba. Referitor la sanatatea populatiei se va pronunta D.S.P., subiecte de mediu -Agentia pentru Protectia Mediului, conceptul estetic si incadrarea in zona-Directia de Cultura si Monumente.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de către d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare. Totusi, vă rugam să luați în considerare că pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazuau în principal pe radiologie medicală) și actuala propunere de dezvoltare este pe o funcțiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenții actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.17096/04.03.2021 proprietarul imobilului din str.Augustin Doinaş nr.21 ap.1/A ne transmite următoarele observații:

1. Schimbarea destinației terenului - în prezent terenul viran este un teren pe care au existat construcții de joasă înălțime și care au fost demolate. Prin ridicarea a 3 blocuri cu regim de înălțime de 20m, se încalcă Legea Sanitară în vigoare întrucât construcțiile și grădinile dinspre nord și vest, respectiv cele de la nr.19 și nr.21 respectiv blocul de garsoniere rămân fără soare, fapt ce se poate vedea din studiul solar existent la documentație, devalorizând acestea.

2. Canalizarea meteorică și menajeră pe str. Ștefan Augustin Doinaș este și așa deficitară. În cazul unor ploi mai puternice apa stă pe carosabil. Credeți că prin adăugarea unui teren de 2440 mp și a aproximativ 50 de locuințe canalizarea va mai face față?

3. Carosabilul de pe str. Ștefan Augustin Doinaș se află în stare bună, fiind reparat recent. Pentru realizarea investiției propuse se preconizează transportul a peste 20mii mc de material, aproximativ 1000 de TIR-uri sau bascule de 35-40to. Credeți că carosabilul de pe strada respectivă și străzile adiacente este construită pentru transportul greu, respectiv 12,5to pe axă? Sau le reparăm din nou? Clădirile adiacente investiției credeți că nu vor avea de suferit din cauza săpării fundației și a trepidațiilor de la transportul greu?

4. Pentru toți cei din zonă care au vrut să facă mansardă sau să mai construiască un etaj a fost obligatoriu să păstreze înălțimea inițială a clădirii, dar pentru "unii" legea se poate modifica? Nu suntem împotriva dezvoltării Aradului. Dacă se dorește realizarea investiției să se construiască blocurile la nivelul P+2E cu regim de înălțime de 10m, reducându-se impactul realizat de construcții (fundații mai puțin adânci, transport mai puțin, lumină solară mai multă).

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în data de 10.03.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.22631/22.03.2021, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns :

1. a" Schimbarea destinației terenului în prezent teren viran, este un teren pe care au existat construcții de joasă înălțime și care au fost demolate "

Răspuns: Conform PUZ Monumente Protejate, aprobat prin HCLM nr.201/2014, acest teren are actualmente funcțiunea de construcție de sanătate — Spitalul Municipal de Oncologie, situat în Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3. Dacă pe acest teren s-ar dori reconstruirea unui nou spital, nu ar fi necesar să fie parcursă o procedură de elaborare PUZ, Autorizația de Construire se va emite direct, fără să fie nevoie să fie consultați vecinii terenului. Deci schimbarea de destinație se face din "construcție de sanătate" în "locuințe colective / servicii". Faptul că de pe acest teren au fost demolate vechile construcții ale spitalului nu a schimbat funcțiunea destinată sanătății. Terenul viran de astăzi nu este o soluție definitivă ci doar o etapă intermediară între demolarea vechiului spital și viitoarea destinație. Începând de la intersecția cu strada E.G. Birta, și de o parte și de alta a b-dului S.A. Doinaș, în timp, vechi clădiri au fost demolate și înlocuite treptat cu clădiri cu regim de înălțime P+4E — locuințe colective, ca o parte din dezvoltarea urbanistică a Aradului. Acest teren în discuție este poziționat exact la granița dintre clădirile P+4E și șirul de case cu P+1-2E/M. Această tranziție este posibilă doar în urma aprobării unei lucrări de urbanism care să reglementeze modul de integrare în zona a noului proiect. Primul corp de clădire propus, cel de la frontul stradal, este alipit și aliniat la streșina cu blocul existent, conform evaluării comisiei de urbanism. În acest fel, se asigură continuitatea aspectului stradal.

1. b. "Prin ridicarea a 3 blocuri cu regim de înălțime de 20 m, se încalcă Legea Sanitară în vigoare întrucât construcțiile și grădinile dinspre nord și vest rămân fără soare "

Răspuns: Între clădirea d-voastră și amplasamentul studiat se află interpus un alt imobil cu înălțimea la coama de aprox. 12 m; La acest moment, imobilul în care dețineți apartamentul 1/A este umbrat de clădirea existentă la nr.19. Iar între viitorul corp de clădire amplasat la strada și clădirea d-voastră va exista o distanță de minim 18,5 m. Nu ne propunem să ocupăm întregul front stradal. Înălțimea de 20 m despre care vorbiți d-voastră este înălțimea maximă pentru etajul retras, nu pentru întreaga clădire. Practic, clădirile propuse sunt de tipul P+4E + Er, adică ultimul nivel este amplasat în mijlocul terasei clădirii. În zona în care clădirile propuse au P+4E înălțimea maximă este de aprox 17m, adică exact punctul unde astăzi există streșina clădirii învecinate și la care ne alipim (blocul de la colțul dintre b-dul. S.A. Doinaș și str. Iustin Marșieu). Soluția propusă conține 3 corpuri de clădire care din punct de vedere economic sunt mai costisitoare de realizat față de soluția unui singur corp de clădire (cu același total de mp

construiti/desfasurati). Dar este mult mai aerisita si mai prietenoasa cu vecinatatile. Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 prevede asigurarea unui interval de 1 1/2 ora de lumina naturala la solstitiul de iarna, aceasta cerinta este indeplinita de proiectul propus.

1."Conalizarea meteoriă si menajeră pe str.St.A.Doinos este si asa deficitară. În cazul unor ploii mai puternice apa stă pe stradă. Credeti ca prin adaugarea unui teren de 2.440 mp si a aproximativ 50 de locuinte canalizarea va mai face față?"

Raspuns: Referitor la orice solutie de bransament, se vor pronunta in etapa de avizare entitatile autorizate in acest sens. Va fi solicitat aviz catre Compania de Apa Canal si aceasta va stabili in ce conditii se va emite respectivul aviz. Dar ca si consideratii proprii, permiteti-ne sa va reamintim ca acest amplasament a fost folosit ca si Spital Municipal de Oncologie si evident a fost bransat la reseaua stradala de utilitati. Ne aflam totusi intr-o zona centrala a orasului, nu credem ca este normal sa presupunem ca nu pot fi asigurate utilitatile. In timpul ploilor torentiale este dovedit si calculat ca in orice situatii de amenajare, apa se va scurge de pe carosabil cu o intirziere de aprox. 10-15 min. Tocmai fiindca sunt situatii mai rare, canalizarile nu sunt dimensionate pentru un maxim sporadic, ci pentru o utilizare cu indicatori medii.

1."Carosabilul de pe strada St.A.Doinas se afla in stare buna, fiind reparat recent. Pentru realizarea investitiei propuse se preconizeaza transportul a peste 20.000 mc de material, aproximativ 1.000 de tir-uri. Credeti ca carosabilul de pe strada respectiva si strazile adiacente este construita pentru transportul greu? Sau le reparam din nou? Vor avea de suferit din cauza saparii fundatiei si a trepidatiilor de la transportul greu?" Raspuns: Investitia propusa presupune realizarea a 3 corpuri distincte de cladire, acestea nu se vor realiza simultan, ci in etape. Intreaga executie este estimat a fi desfasurata pe parcursul a 2-3 ani, aprovizionarea cu materiale despre vorbiti nu va însemna un ritm deranjant, max. 2-3 autocamioane/zi si nu zilnic. Lucrarile se vor desfasura cu respectarea programului de lucru, a sarbatorilor legale. Este permis accesul în zona pentru aprovizionarea santierului cu obtinerea in prealabil de la primaria mun.Arad a autorizatiilor de acces auto. In imediata apropiere a acestui amplasament s- au mai desfasurat astfel de lucrari, la o dimensiune chiar mai mare si totusi strazile si drumurile nu au fost deteriorate. Calitatea de proprietar al unui teren, de investitor, de platitor de taxe si impozite locale, aduce si dreptul de a folosi o strada publica. Daca aceasta sau altele trebuiesc reparate, administratia locala se va ingriji sa o repare, dar aceasta nu inseamna ca nu avem dreptul sa o folosim, evaluam ca derularea lucrarilor nu va deteriora carosabilul existent.

2."Pentru toti cei din zona care au vrut sa faca mansarda sau sa mai construiasca un etaj a fost obligatoriu sa pastreze înaltimea initiala a cladiri; dar pentru "unii" legea se poate modifica?"

Raspuns: Intrebarea d-voastra contine si o afirmatie: "au vrea daca mansarda sau sa mai construiasca un etaj". Respectiv validati faptul ca vedeti normala o anumită dezvoltare a imobilelor din zonă, prin creșterea actualului regim de înălțime, există deci acest interes privat și cerința din partea proprietarilor. De acord. Dar așa cum probabil ca a informat Primaria pe cei care au solicitat această creștere a regimului de înălțime actual permis, această zonă este reglementată prin PUZ Monumente Protejate ce a fost aprobat în 2014. Dar acest lucru nu înseamnă că nu puteți obține autorizație de construire pentru a adăuga o mansardă sau un nivel la o clădire existentă. Ci înseamnă că pentru a obține Autorizație de Construire pentru etaje suplimentare față de situația existentă permisă, trebuie să parcurgeți o procedură de elaborare PUZ. Exact în acest demers se află și terenul de la nr.17.Nu se încalcă vreo prevedere legală prin PUZ-ul elaborat, tocmai că se parcurge procedura necesară.

Regimul de înălțime al proiectului se aliniază cu regimul de înălțime al clădirii față de care se alipește tocmai pentru ca aspectul unitar al zonei să nu fie modificat negativ.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de către d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare. Totusi, vă rugam să luați în considerare că pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazau în principal pe radiologie medicală)și actuala propunere de dezvoltare este pe o funcțiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenții actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.29336/12.04.2021 proprietarul imobilului din Arad str.Iustin Marşieu nr.6 ne transmite următoarele:

„Vă solicit să vă asiguraţi că documentaţia PUZ -Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii depusă pe amplasamentul din Arad str.Ştefan Augustin Doinaş nr.17 respectă în totalitate prevederile HCLM Arad nr.201/2014 privind Planul urbanistic pentru zonă construită protejată , ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD.

Motive:

În fapt, sunt proprietarul imobilului învecinat (str.I Marşieu nr.6) cu parcela de teren pe care s-a solicitat autorizarea PUZ-ului menţionat mai sus. După verificarea situaţiei de fapt şi de drept am constatat că se solicită aprobarea pentru ridicarea unor construcţii cu înălţime de 20m, amplasate la 2m de limita sudică a proprietăţii.

În HCLM 201/2014 se prevede ca ..” se va asigura distanţa de ½ din înălţimea construcţiilor noi ...”, ceea ce, în cazul de faţă, nu se respectă.

În concluzie, vă rog să solicitaţi beneficiarilor/proiectanţilor refacerea documentaţiei astfel încât aceasta să fie în concordanţă cu toate prevederile legale în vigoare la momentul obţinerii autorizaţiilor.”

Sesizarea a fost înaintată iniţiatorilor şi elaboratorilor documentaţiei la data de 15.04.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.31034/16.04.2021 iniţiatorii şi elaboratorii documentaţiei transmit următorul răspuns

1.“Solicita sa va asigurati ca documentatia anterior mentionata respecta in totalitate prevederile HCLM Arad nr.201/2014 privind “Planul urbanistic pentru zona construita protejata, Zona Monumente Protejate Arad” respectiv se va asigura distanta de ½ din inaltimea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei, in cazul constructiilor noi. Se solicita aprobare pentru ridicarea unor constructii cu inaltime de 20 m, amplasate la 2 m de limita sudica a proprietatii”.

Raspuns:

- Facem precizarea ca aceasta cerinta “se va asigura distanta de ½ din inaltimea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei, in cazul constructiilor noi” este o cerinta general utilizata in PUZ Zona Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014. In art.18 – Amplasarea in interiorul parcelei aceasta cerinta este precizata prima data detaliat si apoi reluata in fiecare Zona Istorica de Referinta (Z.I.R.) si Subzona Istorica de Referinta (S.I.R.).

- Puz Zona Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 este o lucrare de urbanism care la rindul sau poate fi modificat prin elaborarea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

- Prevederile Puz Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 stabilesc si reglementeaza indicatori urbanistici care permit emiterea Autorizatiilor de Construire direct, fara necesitatea elaborarii unui alt PUZ.

- In continutul documentatiei Puz Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 se prevede faptul ca pentru schimbarea prevederilor sale, se elaboreaza Plan Urbanistic Zonal.

- Faptul ca elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru amplasamentul din mun.Arad, b-dul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad, modifica reglementarile Puz Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 privind amplasarea pe parcela se poate documenta inclusiv cu solutia privind corpul de cladire A. La solicitarea comisiei de urbanism, corpul de cladire A, cel amplasat la frontul stradal, se va alipi la cladirea existenta, astfel ca in respectiva zona, fata de latura sudica, retragerea viitoarei cladiri este inexistentă, cladirea fiind pozitionata pe limita de proprietate.

2.“Solicita refacerea documentatiei astfel incat aceasta sa fie in concordanta cu toate prevederile legale in vigoare la momentul obtinerii autorizatiilor”.

Raspuns: Documentatia propusa este in concordanta cu toate prevederile legale in vigoare privind procedura de elaborare Plan Urbanistic Zonal.

Pe parcursul acestei proceduri, în etapa obținerii avizelor solicitate, instituțiile acreditate vor emite puncte de vedere / avize de specialitate / acorduri care vor valida parcursul lucrării de urbanism. Fără existența acestor avize favorabile PUZ-ul propus nu va putea fi supus spre aprobare Consiliului Local.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis împreună cu clarificările transmise prin adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 și nr. 41227/25.05.2021 contestatarului la data de 28.05.2021

Prin adresa înregistrată cu 30643/15.04.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 transmit următoarele: "considerăm că nu sunt suficiente clarificările comunicate. Acestea sunt puncte de vedere formulate de către SC TARA PLAN SRL în calitate de proiectant general în concordanță cu intențiile beneficiarilor însă neconforme cu situația.

Dorim să punctăm aici faptul că studiul de însorire întocmit inițial în relație cu vecinătățile care nu a fost anexat în adresa primăriei scoate în evidență faptul că imobilul nostru se umbrește singur. Hilar sau bizar ? Urmare întâlnirilor avute cu proiectantul general s-a refăcut studiul. Acum se clarifică faptul că în situația existentă imobilul nostru beneficiază de soare la data de 21 decembrie conform legislației, însă în momentul în care se va construi blocul A la dimensiunile și pe poziția dorită corpul de clădire vecin, identificat C1, va fi umbrit în totalitate pe latura N-N.V. nu doar la solstițiul de iarnă ci pe o mult mai lungă perioadă de timp.

Accesul care se dorește realizat în imediata apropiere a imobilului C1 în ciuda desenului prezentat în intenție și din care rezultă că va fi realizat cu dublu sens va fi realizat cu acces succesiv. Am solicitat să se găsească o soluție tehnică care să protejeze integritatea zidului imobilului nostru aflat pe mezuina însă până la data prezentei nu s-au găsit variante.

Proiectantul general ne aduce aminte că pe acest amplasament a funcționat Spitalul Municipal de Oncologie și că racordarea la rețeaua de apă-canal nu va afecta consumatorii existenți în prezent. Vrem să clarificăm că pe acest amplasament la numărul 17 a funcționat secția de oncologie cu 3 saloane și un spital. În această secție nu se prepară hrana pacienților, aceasta fiind adusă de la bucătăria Spitalului Municipal. Împreună cu imobilul de la numărul 15 unde a funcționat I.M.L. Arad cu radiologia cele două clădiri nu deversau apa meteorică de pe 1200 de metri pătrați de acoperișuri în rețeaua pluvială așa cum se va întâmpla după realizarea investiției. Există în continuare o problemă de subdimensionare atât la alimentarea cu apă cât și la canalizare. Nu vedem în răspuns punctual de vedere al regiei apă-canal. Nu se cunoaște dacă sau când va intra B-dul Stefan Augustin Doinas în etapa de modernizare privind alimentarea cu apă potabilă, redimensionarea corectă chiar și la cerințele prezente a canalizării, racorduri, cămine, etc....

Solicităm din nou ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării, să aibă încheiată polița de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar să fie incluși și eventualii subcontractori.

Propunerea de dezvoltare a zonei este binevenită atât timp cât nu aduce atingeri negative asupra comunității actuale. Calitatea vieții locuitorilor din vecinătăți va scădea pe toată durata executării lucrărilor însă după finalizare ea trebuie ca măcar să revină la condițiile actuale, dacă nu va crește în mod real."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 19.04.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.33914/27.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

Urmare a adresei Primariei Municipiului Arad si a solicitarii de clarificari cu nr.30643/15.04.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUZ „ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII „ in mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. va transmitem urmatorul raspuns:

1. *“Consideram ca nu sunt suficiente clarificarile comunicate. Acestea sunt puncte de vedere formulate de catre Tara Plan srl in calitate de proiectant general in concordanta cu intentiile beneficiarilor insa neconforme cu situatia.”*

Raspuns: Raspunsul ce v-a fost transmis la solicitarea d-voastra initiala (ce a fost depusa cu nr. 17097/04.03.2021) este semnat si asumat de catre proiectantul general si beneficiarii PUZ-ului. Nu au fost transmise “puncte de vedere” ci v-au fost transmise toate documentele solicitate si argumentatii tehnice la cele chestionate de catre d-voastra. Respectiv v-au fost transmise in copie: Certificat de Urbanism, Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulatiei, Studiu de Insorire (toate documentele solicitate de catre d-voastra).

Nu ati adresat nici o intrebare la care sa nu va fi fost transmis un raspuns clar si edificator/argumentat.

In plus, am parcurs impreuna 2 intalniri directe cu reluarea tuturor detaliilor pe care le-ati solicitat.

Intrebarile pe care le adresati vor primi de fiecare data raspunsuri tocmai de la aceste 2 entitati: beneficiarii PUZ ului si proiectantul general. Nu este nimic neobisnuit la acest mod de lucru, dimpotriva, asa sint procedurile.

2. *“Studiul de Insorire s-a refacut. Acum se clarifica faptul ca in situatia existenta imobilul nostru beneficiaza de soare la data de 21 decembrie insa in momentul in care se va construi blocul A la dimensiunile si pe pozitia dorita corpul vecin, identificat C1, va fi umbrit in totalitate pe latura de N-NV, nu doar la solstitiul de iarna ci pe o mult mai lunga perioada de timp”.*

Raspuns: Studiul de Insorire nu “s-a refacut”. Aceasta afirmatie incorecta trebuie sa o corectati si sa revedeti ce v-a fost comunicat, si anume, faptul ca Studiul de Insorire s-a extins suplimentar fata de ce era initial de studiat ca si vecinatati. Extensia facuta NU a schimbat continutul Studiului de Insorire initial ci a detaliat o portiune de care d-voastra erati direct interesati.

Acest demers a fost realizat suplimentar urmare a discutiilor directe purtate de catre proiectantul general cu proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1.

Facem precizarea ca imobilul detinut de catre d-voastra are spre terenul studiat perete de tip calcan. Spre terenul studiat cladirea detinuta de catre d-voastra, si amplasata pe mezuina, nu are prevazute ferestre de vedere.

O alta corectie la care va invit sa cadem de acord este cea referitoare la afirmatia d-voastra ca in data de 21 decembrie FARA proiectul propus prin PUZ, d-voastra beneficiati de lumina naturala la 21 decembrie, timp de 1 ora si jumătate. Aceasta afirmatie este incorecta, **studiul de insorire arata clar ca nu aveti lumina naturala la 21 decembrie, timp de o ora si jumătate.** Repetam, concluzia d-voastra vis a vis de rezultatul studiului de insorire este eronata si incorecta.

“imobilul nostru se umbreste singur. Hilar sau bizar?”

Nu este hilar si nu este nici bizar, este un fenomen fizic rezultat din pozitionarea imobilului d-voastra cu calcan spre latura sudica (latura sudica a proprietatii d-voastra, cea spre terenul pe care se propune aprobarea PUZ ului, este un perete plin, nu aveti pe acesta ferestre de vedere). Practic curtea d-voastra este orientata spre latura nordica, aceasta este explicatia faptului ca va umbriti in parte cu propriul imobil. O alta influenta pentru acest fenomen vine din inaltimea si pozitionarea cladirii locuinte colective P+4E de la adresa str.Iustin Marsieu nr.2-4. Aceste afirmatii sunt sustinute de partea Studiului de Insorire ce am elaborat fara nici o cladire nou propusa pe terenul studiat

3. *“Am solicitat sa se gaseasca o solutie tehnica care sa protejeze integritatea zidului imobilului nostru aflat pe mezuina insa pina la data prezentei nu s-au gasit variante”*

Raspuns: Integritatea zidului d-voastra amplasat pe mezuina NU este afectata prin proiectul propus, nu se prevad cladiri alipite la calcanul cladirii d-voastra. Prin solutia concept propusa proiectantul prevede ca intre cladirea detinuta de d-voastra si primul corp de cladire C1 sa fie o distanta de minim 5 ml. Celelalte 2 corpuri de cladire C2 si C3 se afla propuse la o distanta si mai mare decit acest minim de 5 ml. Niciunul din corpurile de cladire propuse prin proiect nu se alipesc de cladirea detinuta de catre d-voastra, repetam, acestea sunt propuse a fi amplasate la minim 5 ml.

Lucrarile de executie ale accesului rutier nu se vor executa alipit de cladirea d-voastra amplasata pe mezuina. De asemenea, lucrarile care s-ar executa pentru realizarea accesului rutier implica o adincime de lucru de maxim 60 cm. Aceste informatii v-au fost deja livrate, nu exista o problema tehnica privind integritatea peretelui d-voastra amplasat pe mezuina. De asemenea, ati fost informati ca daca considerati necesar, proprietarii terenului acorda permisiunea de a se executa lucrari de subzidire la cladirea d-voastra, utilizind terenul studiat. Data fiind topografia cladirii d-voastra exista probabilitatea ca presupusa subzidire sa fie partial pozata in terenul studiat, deci nu integral pe proprietatea d-voastra ci partial pe terenul invecinat.

4. *“Nu vedem in raspuns punctul de vedere al regiei de apa-canal.”*

Raspuns:

- Nu ati solicitat in prima adresa de clarificari sa va fie pus la dispozitie punctul de vedere al companiei de apa canal. Nu am inteles ca va asteptati sa primiti avizul Companiei de Apa Arad, avizele sunt evaluate de catre institutiile abilitate, nu de catre vecinii unui teren pentru care se elaboreaza o lucrare de urbanism.
- Nu este apanajul vecinilor sa solicite avizele tehnice ale PUZ-ului.
- Avizele tehnice sunt stabilite si evaluate de catre Primaria Arad - departamentul de Urbanism.
- Nici o lucrare PUZ nu poate fi aprobata fara existenta in documentatia finala a tuturor avizelor tehnice ce au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- Vă este atasat acestui raspuns avizul nr.4207/15.03.2021 emis de catre Compania de Apa Arad S.A.

5. *“Solicitam din nou ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrarii, sa aiba incheiata polita de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar sa fie inclusi si eventualii subcontractori”.*

Raspuns: Din nou, va raspundem ca lucrarile de executie se vor derula cu antreprenori generali care prin contractul de incredintare lucrari sunt obligati sa fie asigurati, inclusiv prin prisma beneficiarului.

Probabil ca din raspunsul dat prima data la aceasta solicitare nu s-a inteles ca acum ne ocupam de procedurile de elaborare Plan Urbanistic Zonal si nu de intocmire Documentatie Tehnico Financiara pentru selectie Antreprenor General in vederea demararii lucrarilor de executie. La acest moment nu sunt contractate lucrari de executie, nu se cunoaste antreprenorul general, nu se cunosc subcontractatii, nu s-au incredintat lucrari de executie. Implicit, politele la care va referiti d-voastra nu se pot materializa.

Având în vedere sesizările primite, au fost solicitate completări inițiatorului și elaboratorului documentației prin adresa nr.ad.6815/A5/27.04.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.40958/24.05.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

“Urmare a adresei Primariei Municipiului Arad nr.6815/A5/27.04.2021 si a solicitarii de clarificari referitor la documentatia P.U.Z. si R.L.U. – „Construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, str.Stefan Augustin Doinas, nr.17, mun.Arad, imobil identificat prin

CF nr.319516 Arad, in suprafata de 2.443 mp, in etapa a 2 a de elaborare a propunerilor, va transmitem raspunsurile punctuale la cele solicitate de catre d-voastra:

- Breviarul de calcul apa+canal elaborat de catre proiectant de specialitate, impreuna cu avizul emis da catre Compania de Apa Arad s.a. + inca o precizare o Companiei de Apa Arad s.a. pe acest subiect. Avizul si punctul de vedere solicitat si emis suplimentar de catre Compania de Apa Arad s.a. prevad posibilitatea asigurarii racordului la apa – canal pentru toate imobilele propuse in incinta (maxim 53 de locuinte si un spatiu comercial amplasat la parterul corpului de cladire A de la aliniamentul stradal). Reiteram din nou observatia ca este totusi vorba despre un teren amplasat in centrul orasului, pe un bulevard, teren care inainte de a fi eliberat de vechile constructii a avut de asemenea consum de apa potabila si canalizare menajera/pluviala.
- Profilul transversal al drumului propus in incinta insusit de un proiectant de specialitate (care sa cuprinda minim un trotuar, aliniament verde plantat si parte carosabila cu 2 sensuri de circulatie). Este atasata aceasta detaliere a profilului transversal pentru drumul de incinta, elaborat de ing.specialitatea drumuri. Facem precizarea ca pe acest profil al drumului de incinta cele 2 sensuri de circulatie sint sensuri de circulatie alternative, cu sens de prioritate pentru autovehiculul care intra in incinta. Numarul maxim al locurilor de parcare din incinta permite gestionarea circulatiei in acest mod. De exemplu pasajul din strada Crisan spre curtea imobilelor de pe bdul Revolutiei nr.52-54, pasaj care este accesat de catre toate apartamentele de la nr.52-54, sc A si B, magazine si 32 apartamente, nr.50 spatii birouri si 48 apartamente, imobilele de pe str.Crisan nr.4 – 30 apartamente, imobilul PLAZZA – 100 apartamente. Topografia si specificul amplasamentului permite asigurarea si a unui acces secundar pe latura vestica. Acest acces secundar este preconizat a fi utilizat doar de catre masini de interventie.
- Este atasat avizul P.S.I.
- Studiul de Insorire (cu extensie de studiu in principal fata de relatia cu imobilul detinut de catre proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1, pe latura nordica a terenului reglementat). Mentionam faptul ca acest Studiu de Insorire (parte scrisa, concluzii si parte desenata) v-a fost transmis ca si anexa a raspunsului la sesizarea nr.2 transmisa de catre proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1, via email in data de 27.04.2021. De asemenea, dorim sa precizam faptul ca imobilul detinut de catre proprietarii de la nr.19 ap.1 si ceilalti coproprietari de la adresa Stefan Augustin Doinas, nr.19, NU are spre terenul reglementat ferestre de vedere sau ferestre de aerisire. NU exista pe calcanul cladirilor vecinilor de la nr.19 ferestre pe care sa le umbrim. Proprietarul imobilului de la nr.19 ap.1 are pe latura sa vestica (pe un perete la 90 grade fata de latura nordica a investitorului) la etajul I, o fereastră care nu are asigurata insorire de 90 de minute la solstitiul de iarna **NICI IN ACTUALA SITUATIE, FARA NICI O CLADIRE PE TEREN.** Acest aspect se poate vedea in Studiul De Insorire atasat. Dorim sa mentionam si faptul ca aceasta fereastră care nici fara vreo alta cladire pe teren, nu are insoirirea naturala precizata in Ordinul nr.119/2014 – aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, este o fereastră care este amplasata in bucatarie. Bucataria respectiva este un open space cu livingul, incapere care are alte ferestre pe un alt perete.”

Raspunsul a fost transmis împreuna cu clarificările din adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 și nr. 41227/25.05.2021 contestatarului la data de 28.05.2021

Avand în vedere completarea documentației conform celor solicitate prin adresele nr. 6815/A5/01.03.2021 și nr.6815/A5/27.04.2021 cu :

1. Breviarul de calcul pentru soluția de racord la apă+canal
2. Profilul transversal al drumului propus în incintă însușit de un proiect de specialitate . (care să cuprindă minim un trotuar, aliniament verde plantat și parte carosabilă cu 2 sensuri de circulație), avizul PSI
3. Studiu de însorire (parte scrisă, concluzii și parte desenată) din care să reiasă că sunt respectate prevederile art.3 din Ordinul nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

(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.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

și cu avizele de la : PSI ,. Comisia de Sistematizare a Circulației asupra soluției de acces , Compania de Apa-Canal privind posibilitatea asigurării racordului la apa+canal pentru toate imobilele propuse în incintă (aproximativ 55 locuințe si un spatiu comercial la parterul corpului de clădire A de la aliniamentul stradal) , a fost întocmit Raportul informării și consultării populației conform Ordinului MDRT 2701/2010 si transmis inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 03.06.2021.

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. Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.08.2021



STUDIU DE OPORTUNITATE CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 CONCEPTUL PROPOS

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Construcții LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulații carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcari inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%

JUDETUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 01 din 20.10.2021
Arhitect șef

INDICATORI URBANISTICI :
Suprafata incinta: 2.443 mp
P.O.T. max incinta: 44,50 %, C.U.T. max. incinta: 2,50
Funcțiune dominantă: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
Funcțiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
Funcțiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare.
Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front strada): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m (inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
- corp de cladire B si C: maxa. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
— LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- - - - - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULAȚII
CAL DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
CIRCULAȚII PIETONALE - EXISTENT
CIRCULAȚII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS
ACCES CAROSABIL - PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA
ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
ZONE VERZI - EXISTENT
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPOS
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPOS
ZONE VERZI AMENAJATE - PROPOS
ZONA PARCARI INIERBATE - PROPOS
ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS

➔ ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l., Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 202/1251/2006, CUI RO 18832512, BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V199.5550.0200, tel. 0749111572, fax. 0357402363

BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII

PR. NR.: 194/2020

FAZA: S.O.

NR. PLANSA: 02 A

SCARA: 1:500

OBIECT: CONCEPTUL PROPOS

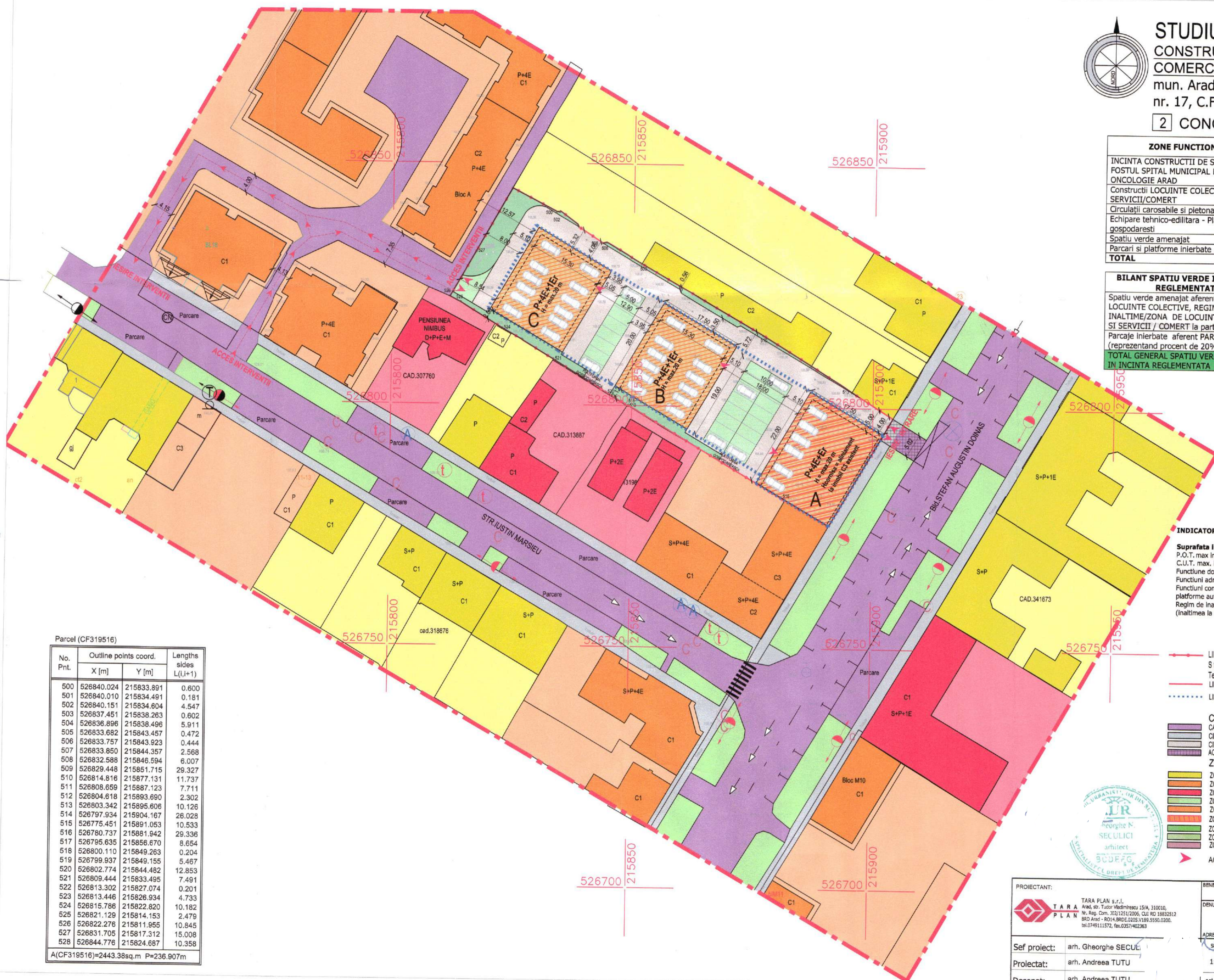
Desenat: arh. Andreea TUTU

oct. 2020

Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.481	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.788	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m



ROMANIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD


Aprobat,
PRIMAR,
Bibart Calin

Ca urmare a cererii adresate de Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian , cu domiciliu în județul Arad, municipiul Arad, strada Dacilor, nr.18, etaj 3, ap.6A, înregistrată cu nr.88045 din 08.12.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 01..... din 07 IAN. 2021.....

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – "Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii" , amplasament str. Stefan Augustin Doinaș , nr.17 , municipiul Arad, județul Arad ,conform extrasului CF nr. 319516-Arad, cu suprafață de 2433 mp

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:

- la nord: locuințe individuale , cu regim de înălțime P, S+P+1E
- la sud: locuințe colective , cu regim de înălțime P, P+2, S+P+4E și funcțiuni complementare pensiune , cu regim de înălțime D+P+E+M
- la vest: locuințe colective , cu regim de înălțime P+4E, domeniu public
- la est: B-dul Ștefan Augustin Doinaș

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

-funcțiuni existente: conform PUZCP aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/2014, terenul este situat în ZIR n. 3, SIR nr.3, în fosta subunitate funcțională ISs III 6-construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad

-funcțiuni propuse: locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii

3. Indicatorsi urbanistici:

P.O.T. minim propus = 30,00%

C.U.T. minim propus = 1,80

Sc minim = 733mp

Sd minim = 4397mp

P.O.T. maxim propus = 44,50%

C.U.T. maxim propus = 2,5

Sc maxim = 1087.00mp

Sd maxim = 6107mp

Regimul de înălțime maxim propus:

*Corp A (cel de la frontul stradal)

$H_{max} = P + 4E + Er$, înălțime maximă 20m.

Înălțimea de la cornișă a etajului 4 se va alinia la cornișa clădirii existente C3, aflată la sud de proprietate

*Corp B și C

$H_{max} = P + 4E + 1Er$, înălțimea maximă 20m

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 1645 din 15.10.2020

În urma analizării soluției urbanistice din studiul de oportunitate în ședința CTATU din data de 15.12.2020, vă solicităm :

*Întocmirea unui studiu de însorire din care să reiasă că prin amplasarea unei “ Locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii $P+4+Er$ ” în poziția și volumetria propusă nu este afectată însorirea atât a construcției propuse cât și a clădirilor situate în vecinătate și că se respectă alin 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din cladire și din locuințele învecinate”.

*Argumentarea soluțiilor de acces auto propuse , în special a soluțiilor propuse pentru întoarcerea autovehicolelor de tonaj mare.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

-soluția de acces la incintă se va realiza din strada Ștefan Augustin Doinaș

-în incintă vor fi amenajate locuri de parcare pentru autoturisme angajați/clienti, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public.

-soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară se vor argumenta pe baza studiilor de specialitate și vor fi însușite de proiectanți de specialitate.

- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului și HG 525/1996.

5. Capacitățile de transport admise

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr.1645 din 15.10.2020

*Acordul în forma autentică al coproprietarului imobilului identificat prin nr.cad. 319516-Arad în cazul în care solicitarea aprobării PUZ-lui este inițiat doar de unul dintre proprietari.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. 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.

Se vor prezenta extrase CF ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei 2.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1645 din 15.10.2020, emis de Primăria Municipiului Arad și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de 15.12.2020 .

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/TS/HS

PMA -A5-12

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- PUZ – Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii
- Amplasament - municipiul Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș nr.17
- Beneficiar: Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, proiect nr.194/2020

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul
Potrivit prevederilor 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 s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr.88045/08.12.2020, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe siteul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 21.12.2020-06.01.2021, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data 21.12.2020 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 15.12.2020.

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

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emiljan Sorin Ciurariu

AN. 2021

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	Arh. Sandra Dinulescu		- 7 IAN. 2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		07.01.2021

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE
ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

- PUZ –Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii
 - Amplasament - municipiul Arad, str.Ștefan Augustin Doinaș nr.17
 - Beneficiari: Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian
 - Proiectant – SC TARA PLAN SRL, proiect nr.194/2020
1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):
 -
 -
 -
 2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
 - publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
 - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
 - notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic
 3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:
 - informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
 - observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul
 4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	21.12.2020-06.01.2021
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad-România-Bd. Revoluției 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



ARHITECT ȘEF

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. 6815/ A5 / ...0.3.JUN.2021

Spre știință:

SC TARA PLAN SRL
str. T. Vladimirescu, nr. 15/A, municipiul Arad

Către,

Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian
str. Dacilor nr. 18, municipiul Arad, județul Arad

Referitor la documentația: P.U.Z și R.L.U. – "Construire locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii", str. Ștefan Augustin Doinaș nr. 17, municipiul Arad, generat de imobilul identificat prin: - CF nr. 319516 - Arad în suprafață de 2.443mp, depusă în etapa a 2 a de elaborare a propunerilor.

Având în vedere încheiere etapei a II a consultării populației conform Ordinului MDRT 2701/2010 și completarea documentației conform celor solicitate prin adresele nr. 6815/A5/01.03.2021 și nr.6815/A5/27.04.2021 cu :

1. Breviarul de calcul pentru soluția de racord la apă+canal
2. Profilul transversal al drumului propus în incintă însoțit de un proiect de specialitate . (care să cuprindă minim un trotuar, aliniament verde plantat și parte carosabilă cu 2 sensuri de circulație), avizul PSI
3. Studiu de însorire (parte scrisă, concluzii și parte desenată) din care să reiasă că sunt respectate prevederile art.3 din Ordinul nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației:

(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.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

și cu avizele de la :

4. PSI

5. Comisia de Sistematizare a Circulației asupra soluției de acces

6. Compania de Apa-Canal privind posibilitatea asigurării racordului la apa+canal pentru toate imobilele propuse în incintă (aproximativ 55 locuințe și un spațiu comercial la parterul corpului de clădire A de la aliniamentul stradal).

Prin prezenta vă transmitem Raportul informării și consultării publicului aferent etapei II de elaborarea propunerilor.



Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Şef și promovării spre aprobare documentație de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P 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 ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentație se va depune cu cerere tip asumată, cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea consultării în CTATU, cerere pe care o puteți găsi și descărca de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad în 3 exemplare (un original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)

Arhitect Şef

arh. Emilian -Sorin Ciurariu

U. N. 2021

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		31.05 2021
Elaborat	Consilier	ing.Hoblea Simona		31.05 2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT 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, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z.- Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii

Amplasament – mun.Arad , str.Stefan Augustin Doinaș nr.17

Beneficiari - Marandiu Ciprian și Moț Ginel Adrian

Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr. 194/2020

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 19.02.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 19.02.2021-05.03.2021.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.Ștefan Augustin Doinaș nr.19, str.Iustin Marșieu nr.6, nr.8, nr.10, nr.12, Asociația de proprietari din str.Iustin Marșieu nr.2-4, Asociația de proprietari din str.Iustin Marșieu nr. 14, bl.A sc.B, Direcția Patrimoniu.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.3 la data de 25.02.2021, proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 și proprietarii imobilului din str.I.Marșieu nr.10 și 12 la data de 01.03.2021;

Prin adresa înregistrată cu nr.16158/02.03.2021 proprietarii imobilelor din str.Iustin Marșieu nr.10 și nr.12 au transmis următoarele recomandări:

- 1. "Să se aibe în vedere respectarea normelor de igienă referitoare la zonele de locuit aprobate prin ordinul Ministerului de Sănătate nr.119/04.02.2014, publicat în Monitorul Oficial al României partea 1, nr.127/21.02.2014, Amplasarea clădirilor destinate locuințelor, să se asigure însorirea acestuia pe o durată de minim 1 și 1/2 h la solstițiul de iarnă a încăperilor din clădirile nr.10 și nr.12, str.Iustin Marșieu.*
- 2. Să aibe în vedere să nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate în împrejurimi;*
- 3. Să își asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"*

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22369/22.03.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns :

1. "Sa se aibe in vedere respectarea normelor de igiena referitoare la zonele de locuit aprobate prin ordinul Ministerului de Sanatate 119/04.02.2021. Amplasarea cladirilor destinate locuintelor, sa se asigure insorirea acestuia pe o durata de minim 1 si

½ h la solstițiul de iarnă a încăperilor din clădirile nr.10 și 12, str. Justin Marșieu"

Răspuns: Facem precizarea că investiția este propusă să fie amplasată la nord față de proprietățile fam. Torge de pe strada Justin Marșieu nr.10-12. Prin această poziționare nu se va produce o umbră a clădirilor deținute de către d-voastră. Va transmitem că și anexa a acestui răspuns și Studiul de Însorire.

2. "Să aibe în vedere să nu periclitaze serviciile de canal care sunt deja afectate în împrejurimi"

Răspuns: Procedura de informare a publicului este una din primele etape ale elaborării PUZ ului, după acest moment urmează etapa obținerii avizelor tehnice de specialitate privind soluțiile tehnice de racordare la rețelele de utilități. Va asigurăm că soluțiile tehnice de racordare vor fi asumate și realizate așa cum vor fi ele stabilite de către deținătorii de rețele, respectiv Compania de Apa-Canal pentru soluția de bransament la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială; aceștia stabilesc condițiile tehnice în care se pot aviza aceste lucrări.

3. "Să își asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"

Răspuns: Idem ca și la pct.2. Soluția tehnică de racordare a investiției la rețeaua de energie electrică va fi stabilită de către Enel Distribuție, furnizorul de energie electrică. Soluția tehnică nu va afecta negativ utilizatorii existenți. Nu credem că "punct de alimentare independent" înseamnă în accepțiunea d-voastră altceva decât Enel Distribuție. Pe acest amplasament, precedentă funcțiune a utilizat un consum semnificativ de energie electrică.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de către d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare. Totuși, vă rugăm să luați în considerare că pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazează în principal pe radiologie medicală) și actuala propunere de dezvoltare este pe o funcțiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.27740/06.04.2021 proprietarii imobilului din str. I Marșieu nr.12, solicită studiul de însorire menționat ca anexă la punctul 1 al răspunsului, cu precizarea că au ferestre la clădirea de pe str. Justin Marșieu nr.12, ferestre ce sunt orientate spre propusele clădiri spre construire. Ferestrele sunt situate la încăperile de locuit la parter și încăperile de locuit de la etajul 1.

În situația în care nu se asigură nivelul de însorire pentru încăperile respective de minim 1 oră și 1/2 (o oră și jumătate) la solstițiul de iarnă, conform Ministerului Sănătății 119/2014 și actualizat la 04.02.2021 se solicită modificarea proiectului de construire astfel încât să fie asigurat nivelul de însorire.

Prin emailul înregistrat cu nr.1765/07.04.2021 elaboratorul documentației transmite studiul de însorire, care a fost înaintat contestatarilor la data de 08.04.2021.

Prin emailul înregistrat cu nr. 16446/03.03.2021 proprietarii imobilului din str. St. A. Doinaș nr.19 ap.1 solicită copii ale RLU pentru zona nr.12.

A fost transmis răspuns prin email la data de 03.03.2021: "Amplasamentul solicitat este reglementat prin documentația de urbanism Plan Urbanistic pentru zonă construită protejată ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD, aprobat prin HCLM Arad nr.201/17.07.2014, Z.I.R nr.3, S.I.R nr.3, subunitate funcțională ISs III 6.

Alăturat vă transmitem în atașament pag.212-216 cu privire la Reguli urbanistice distincte în Subzona Istorică de Referință 3 și planșa Reglementări Urbanistice aferentă acesteia.

Documentația se regăsește în format electronic pe site-ul instituției, http://www.primariaarad.ro/files/hotariri/b_Anexa_PUZ_monumente_protejate_RLU.pdf

Prin adresa înregistrată cu nr.17097/04.03.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaș nr.19 ap.1 transmit următoarele obiecții:

- schimbarea destinației terenului va produce o schimbare generală pentru toți proprietarii de clădiri din zona studiată și cu efect direct pentru cei care locuiesc în imediata apropiere a nr.17. Aglomerarea zonei cu locuințe colective și spații comerciale, care va presupune că vor găzdui circa 130 de persoane, va aduce cu sine atât bune cât și rele. Va completa arhitectural strada și va schimba imaginea de ansamblu cu ceva nou, proaspăt, modern, în concordanță cu vremurile pe care le trăim însă, o va sufoca și o va polua atât fizic cât și fonic.

- se dorește a se prezenta Certificatul de urbanism nr.1645/15.10.2020 eliberat de către Primăria Mun.Arad - specificat în memoriul de prezentare, în baza căruia s-a întocmit prezenta documentație.

- se dorește prezentarea avizului comisiei de circulație

- se dorește un calcul a numărului locurilor de parcare în conformitate cu P132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și RLU, după numărul de apartamente și SAD-uri. Având în vedere că în documentația prezentată, se propun 55 de unități locative/spații service și/sau comerț, pe planurile prezentate nu sunt nici măcar 55 de locuri de parcare așa cum se menționează în memoriul prezentat. Prin faptul că se menționează, că la faza DTAC este permis ca numărul de apartamente estimat la PUZ să se mărească, acest lucru va aduce un număr și mai mare de locuri de parcare deficitar. Acest nou stres urban va aduce frustrare și nervi, așa că propunem ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective;

- studiul de însorire, parte din memoriul de prezentare face referire doar la impactul pe care îl are asupra celor 3 blocuri care se vor construi. Legislația în vigoare arată că trebuie să fie respectate regulile însoririi și să cuprindă studii de impact și asupra vecinătăților. Nu este prezentat impactul direct pe care îl are asupra imobilului C1. Propunem să se refacă acest studiu și să se prezinte impactul pe care îl va avea asupra clădirilor de la nr.19;

- accesul se dorește realizat în imediata apropiere a imobilului C1 și să aibe dublu sens simultan. Imposibil de realizat având în vedere lățimea de 5,00 (m) prevăzută, care va trebui să cuprindă și circulațiile rutiere și cele pietonale. Unde pot fi prevăzute aceste accese -având în vedere că, conform normativelor în vigoare, calea de acces cu dublu sens trebuie să fie minim 5,50m, iar lățimea propusă nu este suficientă nici măcar pentru cele 2 benzi pentru a se produce în siguranță circulația. Ce soluție constructivă vede proiectantul care să vizeze atât siguranța pietonului, a mașinii cât și protecția imobilului C1?

- căile de acces la parcările care sunt față în față trebuie să aibă distanța pe calea de acces de 6,00 m, pe planuri sunt cotate a fi de 5,50m.

- se dorește să se figureze pe planuri circulațiile rutiere și cele pietonale separat

- utilitățile se vor prelua de pe Ștefan Augustin Doinaș. Alimentarea cu apă și canalizarea sunt vechi și subdimensionate. Pe această stradă nu s-au făcut lucrări de modernizare la rețeaua de alimentare cu apă din anii 1970.

- nu sunt racorduri noi, robineți noi, cămine cu apometre la stradă. Și în prezent proprietatea trebuie să fie vizitată de angajatul regiei să citească ceasul de apă. Regia apă-canal este încă în evul mediu. Nu sunt digitalizați și nici nu pot să-și respecte partea de contract astfel încât să asigure alimentarea cu apă la parametri corespunzători și să preia în timp util apa meteorică în perioadele ploioase. Este diametrul canalizării suficient de mare pentru volumele de apă care se colectează simultan? Dacă ar fi suficiente atunci probabil nu

s-au inunda subsolurile prin refulare, când sunt ploi de durată. Consideră regia apă-canal că nu va fi afectată alimentarea cu apă a actualelor proprietăți în situația în care vor apărea în plus minim 55-60-65 de noi consumatori și încă minim 1200 de metri pătrați de acoperișuri colectoare de apă meteorică +1200 de metri pătrați de parcări prevăzute cu rigole de captare care deversează și ele tot în pluvialul de pe stradă?

- clădirea existentă identificată cu C1 datează din anii 1870. În ce fel pot să ne asigure atât investitorii cât și executanții proiectului că integritatea structurală a imobilului nu va fi afectată de traficul greu a celor 5500 mc pentru infrastructura și 15000mc la suprastructura? Care este stresul la care va fi supus imobilul? Cum vor afecta vibrațiile produse de utilajele grele pentru lucrările ce trebuie efectuate în vederea realizării fundațiilor, a întregului bloc A? Solicităm ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării ce se dorește a se realiza să aibă o poliță de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar să fie incluși în poliță eventualii subcontractori.

- se dorește o înălțime a complexului de maxim 20m respectiv 3 blocuri P+4E+1Er din care corpul de clădire A la 5m de mezuina imobilului C1. Credem că regimul de înălțime propus este în contradicție cu P.U.Z.C.P. -art.63, din Reguli urbanistice distincte în subzona istorică de referință 3-pct(3) care reglementează: regimul de înălțime maxim admis pe str.Șt.Augustin Doișaș este de P+3.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.03.2021.

Prin adresa 22623/22.03.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

1."Solicităm prezentarea Certificatului de Urbanism nr.1645/15.10.2020

Raspuns: Certificatul de Urbanism nr.1645/15.10.2020 este adăugat la prezentul raspuns.

2."Se dorește prezentarea avizului comisiei de circulație"

Raspuns: Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației adăugat la prezentul raspuns.

3."Se dorește un calcul a numărului locurilor de parcare în conformitate cu P 132-93 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane și R.LU., după numărul de apartamente și SAD-uri. Având în vedere că în documentația prezentată se propun 55 de unități locative/spații servicii/comert, pe planurile prezentate nu sunt nici măcar 55 de locuri de parcare așa cum se menționează în memoriul prezentat. Prin faptul că se menționează, la faza D.T.A.C este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z să se mărească, acest lucru va duce la un număr și mai mare de locuri de parcare deficitar. Acest nou stres urban va aduce frustrare și nervi așa ca propunem ca investiția să se rezume doar la construirea de locuințe colective

Raspuns: Cele 55 de unități locative estimate reprezintă un maxim al proiectului. Pe planșa de reglementări sunt reprezentate un nr.de 54 locuri de parcare, implicit cu doar 54 de apartamente permise a fi construite, dar aceasta este o soluție concept, orientativă. Dacă la faza D.T.A.C. proiectantul va dori să propună o soluție cu 55 de apartamente, va trebui să asigure automat și un număr de 55 de locuri de parcare ÎN INTERIORUL INCINTEI PRIVATE. Deci PUZ-ul permite un număr maxim de 55 de apartamente, dar soluția prezentată este pentru 54 de apartamente, cu 54 de parcări aferente. Conform Normativului P 132-93 și a Hotărârii Consiliului Local pe acest tip de situație, necesarul de locuri de parcare care trebuie asigurat prin proiect este de 1 loc de parcare/unitate locativă. Peste tot în PUZ se specifică acest lucru, se va asigura acest 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Poate din planșa reglementări nu se observă suficient de clar, dar la primul corp de clădire, cel de la frontul stradal, la parter avem spre stradă un spațiu pt servicii /comert cu o suprafață utilă sub 100 mp, iar partea de parter dispune de curte este alocată parcajelor (6 locuri). Apoi între corpul de clădire de la stradă și cel din mijlocul incintei se află alte 2 siruri a 8 locuri de parcare fiecare, la nivelul curții. La parterul clădirii din mijloc și cea

dinspre limita posterioara de asemenea se prevad locuri de parcare, 4 siruri a 6 locuri (24 locuri) si intre cele 2 cladiri, la nivelul curtii pavate, inca un sir de 8 locuri de parcare. In total sunt reprezentate 54 de locuri de parcare. In aceasta varianta, la faza D.T.A.C. se va putea solicita Autorizatie de Construire pentru numar de maxim 54 de apartamente. Proiectantul la faza P.U.Z. nu este in mod obligatoriu acelasi si la faza D.T.A.C. Daca un alt proiectant va dori sa autorizeze o alta solutie, va trebui sa respecte in integralitate toate prevederile aprobate prin PUZ.

Suntem de acord cu propunerea facuta de catre dumneavoastra ca investitia sa se rezume doar la construirea de locuinte colective, cu exceptia celui spatiu amplasat la parterul primului corp de cladire, spre trotuar cu vitrina. Pentru aspectul stradal este important ca aceasta fatada sa aiba o suprafata vitrata (probabil luminata pe timpul noptii) si nu un apartament direct in trotuar. Cladirile propuse prin proiect nu au soclu.

4. "Studiul de insorire, parte din memoriul de prezentare face referire doar la impactul pe care il are asupra celor 3 blocuri care se vor construi. Legislatia in vigoare arata ca trebuie sa fie respectate regulile insoririi si sa cuprinda studii de impact si asupra vecinatatilor. Nu este prezentat impactul direct pe care il are asupra imobilului Cl. Propunem sa se refaca acest studiu si sa se prezinte impactul pe care ii va avea asupra cladirilor de la nr.19"

Raspuns: In continuarea acestui raspuns este atasat un Studiu de Insorire extins si mai detaliat. Cladirea d-voastra este construita cu calcan fata de latura sudica, fata de amplasamentul studiat nu sunt prevazute ferestre de vedere. Asa cum veti observa din varianta extinsa a studiului de insorire, prima parte a acestuia este cu situatia de astazi din teren, fara cele 3 noi corpuri de cladire introduse in teren. In aceasta situatie, cea de astazi, solutia constructiei detinuta de catre d-voastra produce propria umbrire.

Si o a doua parte a studiului de insorire, cea cu cele 3 corpuri noi de cladire introduse in teren. Evaluam ca solutia acestui PUZ, cu cele 3 corpuri de cladire cu distante intre ele reprezinta un plus pentru vecinatati; alte variante anterior propuse cuprindeau un singur corp de cladire pozitionat de a lungul proprietatii.

5. "Accesul se doreste realizat in imediata apropiere a imobilului Cl si sa aibe dublu sens simultan. Imposibil de realizat avand in vedere latimea de 5,00 m prevazuta, care va trebui sa cuprinda si circulatiile rutiere si cele pietonale. Unde pot fi prevazute aceste accese - avand in vedere ca, conform normativelor in vigoare, calea de acces cu dublu sens trebuie sa fie de minim 5,50 m, iar latimea propusa nu este suficienta nici macar pentru cele 2 benzi pentru a se produce in siguranta circulatia. Ce solutie constructiva vede proiectantul care sa vizeze atat siguranta pietonului, a masinii cat si protectia imobilului Cl?"

Raspuns: Intrarea este comuna cu iesirea de pe proprietate, intr-un spatiu cu latimea de 5 m. La nivelul carosabilului se va marca traseul utilizat de pietoni. Autoturismele nu vor utiliza acest acces simultan, ci succesiv, cu prioritate pentru cel care intra. Cele 2 sageti ce se pot observa pe planșa elaborata de catre proiectantul de drumuri au fost asa reprezentate pentru a se intelege ca pe aici se desfasoara intrarea si iesirea principala. Dupa alocarea unei zone de 1 m latime pentru circulatia pietonilor, prin marcaje la nivelul carosabilului si posibile elemente constructive, pentru intrarea si iesirea succesiva ramane o latime de 4,00 m. Aceasta latime este o latime suficienta si pentru masinile de interventii, pentru care zona de acces trebuie sa fie de minim 3,80 m. Prin solutia propusa este asigurat deci si accesul masinilor utilitare. Intrarea si iesirea va fi permisa cu viraj de dreapta si stanga. Conform inclusiv normativului mentionat de catre d-voastra, la Cap.7 Structura sistemului de parcare si dimensionarea lor, art.7.10 este prevazut ca si latime pentru singura iesire si iesire comuna minim 4,00 m. In acest proiect este totusi prevazut si un acces secundar suplimentar, pe latura de vest, in conditii exceptionale (pompieri, ambulanta), terenul se poate accesa si cu legatura din str.Justin Marsieu, prin

aleile existente. Trebuie sa tineti cont ca nu este vorba despre un parcaj public, ci de o parcare privata, ori la art 2.4. din P 132-93 se precizeaza faptul ca "*parcajul reprezinta spatiul amenajat, pe sol sau in constructii speciale, dat de regula in folosinta publica, cu sau fara plata*". Solutia propusa privind accesul si circulatia in incinta nu afecteaza corpul de cladire Cl de la nr.19, nu se vor efectua lucrari de alipire a cladirii propuse cu cladirea d-voastra. Lucrarile de realizare a terasamentului rutier nu implica sapaturi la o adancime mai mare de 40 - 50 cm, aceasta operatiune nu poate afecta corpul de cladire Cl.

6. "*Caile de acces la parcarile care sunt fata in fata trebuie sa aiba distanta pe calea de acces de 6 00 m, pe planuri sunt cotate a fide 5,50 m*"

Raspuns: Pentru parcaje pe platforme se va organiza circulatia pe culoare de acces. Organizarea circulatiei interioare se va semnaliza in mod corespunzator pentru evitarea ambuteiajelor si a accidentelor. Latimea minima pentru cai interioare si de manevra va fi respectata, cotarea la care faceti referire se refera la conturul maxim al limitei de implantare cladiri. Se doreste ca si solutie de arhitectura varianta in care parterul cladirii este retras fata de etajele superioare cu aproximativ 1,00 - 1,50 m. Astfel ca fata de limita maxima de implantare a viitoarelor cladiri (limita ce o vedeti figurata pe plan) pozitionarea autoturismelor parcate la parter este mai retrasa spre axul cladirii.

7. "*Se doreste sa se figureze pe planuri circulatiile rutiere si cele pietonale separat*"

Raspuns: Modul de intocmire a planurilor este stabilit de catre proiectantii de specialitate "drumuri" si aceste planuri au diferite stadii de complexitate, functie de faza de proiectare. Dupa faza P.U.Z. va urma faza D.T.A.C. si P.Th, pe masura ce proiectul avanseaza creste si gradul de detaliere. Pentru aceasta etapa, reprezentarea pe specialitatea Lucrari Rutiere este conforma.

8. "*Utilitatile se vor prelua de pe str.St.A.Doinas. Alimentarea cu apa si canalizarea sunt vechi si subdimensionate. Pe aceasta strada nu s-au facut lucrari de modernizare la reseaua de alimentare cu apa din anii 1970*"

Raspuns: Referitor la orice solutie de bransament, se vor pronunta in etapa de avizare entitatile autorizate in acest sens. Va fi solicitat aviz catre Compania de Apa Canal si aceasta va stabili in ce conditii se va emite respectivul aviz. Dar ca si consideratii proprii, permiteti-ne sa va reamintim ca acest amplasament a fost folosit ca si Spital Municipal de Oncologie si evident a fost bransat la reseaua stradala de utilitati. Ne aflam totusi intr-o zona centrala a orasului, nu credem ca este normal sa presupunem ca nu pot fi asigurate utilitatile.

9. "*Nu sunt racorduri noi, robineti noi, camine cu apometre la strada. Si in prezent proprietatea trebuie sa fie vizitata de angajatul/regiei sa citeasca ceasul de apa. Regia de apa canal este in Evul Mediu. Nu sunt digitalizati si nici nu pot sa-si respecte partea de contract astfel incit sa asigure alimentarea cu apa la parametri corespunzatori si sa preia in timp util apa meteorica in perioadele ploioase. Este diametrul canalizarii suficient de mare pentru volumele de apa care se colecteaza simultan? Daca ar fi suficiente atunci probabil nu s-ar inunda subsolurile prin refu:are cand sunt ploii de durata. Considera Regia de Apa Canal ca nu va fi afectata alimentarea cu apa a actualelor proprietati in situatia in care vor aparea in plus minim 55-60-65 de noi consumatori si inca 1.200 mp de acoperisuri colectoare de apameteorica + 1.200 mp de parcarei prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada ?*"

Raspuns: In mare parte, raspunsul la aceasta intrebare este identic cu raspunsul transmis la pct.8, solutia tehnica privind racordarea la reseaua stradala de apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala va fi stabilita de catre Compania de Apa Canal. Consideram ca administrarea si asigurarea exploatarii acestor retele in conditii de parametri normali este obligatia Companiei de Apa Canal, pentru acest scop exista aceasta

companie publica. Intelegem preocuparea d-voastra si dat fiind faptul ca si alti vecini de-ai d-voastra au ridicat aceasta problema (la care au primit acelasi raspuns ca si d-voastra) intelegem ca exista o oarecare temere pe acest subiect. Dar nu putem abandona terenuri centrale ale orasului nostru doar fiindca astazi problemele tehnice nu sint perfect solutionate.

Facem o corectie referitor la estimarea d-voastra "vor aparea in plus minim 55-60-65 de noi consumatori" Este vorba despre un maxim de 55 de noi consumatori casnici (in locul unui Spital).

La fel, "+ 1.200 mp de parcare prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada" In mare parte este vorba despre parcare innierbate, apa pluviala va fi astfel distribuita in interiorul proprietatii, nu in canalizarea pluviala.

10."Cladirea existenta identificata C1 (la nr.19) dateaza din anii 1870. In ce fel pot sa ne asigure investitorii cat si executantii proiectului ca integritatea structura/a a imobilu/ii nu va fi afectata de traficul greu a celor 5.500 mc pentru infrastructura si 15.000 mc pt suprastructura? Care este stresul la care va ti supus imobilul? Cum vor afecta vibratiile produse de utilajele grele pentru lucrarile ce trebuiesc efectuate in vederea realizarii fundatiilor, a intregului bloc A? Solicitam ca investitorul, antreprenorul, contradantul, beneficiarul lucrarii ce se doreste a se realiza sa alba incheiata o polita de tip CAR/EAR Suplimentar sa fie inclusi in polita eventualii subcontractori"

Raspuns: Lucrarile de executie se vor realiza etapizat, cele 3 corpuri de cladire nu se vor incepe simultan. Cel mai apropiat corp de cladire fata de cladirea corp C1 se va realiza la o distanta de minim 5 m. Nu se prevede alipire la corpul de cladire C1. Aceasta distanta minima de 5 m reprezinta o zona de siguranta suficienta din punct de vedere constructiv. Cladirea C1 observam ca a parcurs recent lucrari de modernizare si reparatii in zona mansardei/podului, adica este o cladire sanatoasa, nu s-au efectuat lucrari de consolidare in zona fundatiilor, cel putin nu la fundatiile sudice.

Se poate urmari comportarea in timp a cladirii, se pot face masuratori speciale care sa inventarieze starea de astazi a cladirii C1 pentru a se determina daca apar sau nu deteriorari. Lucrarile de executie se vor derula cu antreprenori generali care prin contractul de incredintare lucrari sunt obligati sa fie asigurati, inclusiv prin prisma beneficiarului.

11."Se doreste o inaltime a complexului de maxim 20 m, respectiv 3 blocuri P+4E+1Er din care corpul de cladire A la 5 m de mezuina imobilului C1. Credem ca regimul de inaltime propus este in contradictie cu PUZ CP art. 63 din "Reguli urbanistice distincte in subzona istorica de referinta 3.+pct.3 care reglementeaza: "regimul de inaltime maxim admis pe str. St.A.Doinas este de P+3E"

Raspuns: Aveti dreptate cu aceasta afirmatie, dar nu ati citat complet prevederile PUZ CP /2014, unde pentru Z.I. R. 3, S.I.R.3 pct.4 se prevede in plus fata de cele enuntate de catre d-voastra, ca : "Destinatia constructiilor admise in zona doar cu conditia elaborarii si aprobarii unui plan urbanistic zonal (PUZ):

b.locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente

c.orice constructie noua a carei functiune presupune schimbarea:

- de destinatie a imobilului teren si constructie existente si implicit realizarea de constructii noi cu alti parametri functionali si indicatori urbanistici decat cei existenti pentru care nu se poate elibera autorizatie directa de construire;

Prin PUZ CP din 2014 se permite elaborarea de lucrari P.U.Z. care sa reglementeze o noua dezvoltare si evolutie a zonei.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr. 16965/04.03.2021 proprietarii imobilului din str. Ștefan Augustin Doinaș nr.21 ap.1/B ne aduc la cunoștință că "nu suntem de acord cu acest proiect de construcții de la nr.17 deoarece, aceste 3 blocuri cu o înălțime de cca 20m încalcă prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sănătății privind mediul de viață a populației, deoarece clădirea, curtea și grădina noastră, cât și cele de la nr.19 , rămân fără raze solare, distrugându-se astfel vegetația existentă. Totodată afectează și dreptul nostru la o viață natural sănătoasă prin care putem beneficia de razele soarelui, acumulând în organism vitamina D pentru asigurarea imunității împotriva tuturor virusurilor.

Datorită pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viață sănătoasă pentru populație în viitor nu se poate realiza prin înghesuirea-aglomerarea oamenilor în blocuri, cu cât mai multe apartamente, ci doar în case individuale, eventual 1 etaj, reducând astfel degradarea și poluarea aerului.

Prin construcția celor 3 blocuri la nr.17 pe b-dul Ștefan Augustin Doinaș, distanța până la casa noastră este doar 10-13 m, prin care se încalcă intimitatea noastră personală atât în casă cât și în curte și grădină, având un efect negativ asupra calității vieții noastre.

Imobilele aflate la numerele 19 și 21 vor suferi atât în timpul construcției cât și după terminarea acestora, datorită zgomotelor provocate de construcția în sine și apoi de aglomerarea urbană ce se va crea prin înființarea celor 50-55 de apartamente. Luăm în calcul că, în aceste apartamente se vor muta cca 250 de persoane, să nu mai menționăm de spațiile comerciale de la parterul blocurilor, aglomerarea de autoturisme de 1-2/apartament, lipsa acută a locurilor de parcare, prezentat în proiect și deja existent pe strada noastră având în vedere că este o stradă foarte circulată, având în proximitatea școlii, piețe și spitale.

Pentru salvarea mediului urban și sănătatea populației în centrul orașului nostru, am fi de acord cu construcția celor 3 blocuri la nivel de maxim 10m înălțime (P+2), această înălțime având un impact mai puțin negativ asupra calității vieții noastre.

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 10.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22366/22.03.2021 inițiatorii și elaboratorii documentației ne transmit urmatorul răspuns (punctual, pentru fiecare subiect în parte):

1."Cele 3 blocuri cu o înaltime de cca 20 m incalca prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sanatatii, curtea si gradina noastra raman fara raze solare, distrugindu-se astfel vegetatia existenta si afecteaza si dreptul nostru la o viata natural sanatoasa prin care putem beneficia de razele soarelui"

Raspuns: Investitia propusa nu va provoca distrugerea vegetatiei existente pe proprietatea unde d-voastra detineti apartamentul 1/B. Dreptul la o viata sanatoasa nu va este afectat, veti beneficia si dupa realizarea investitiei de lumina naturala si insorire. Prevederile ordinului anterior mentionat nu se refera la insorirea gradinilor sau curtilor, ci a peretilor cu ferestre de vedere. Facem si o precizare suplimentara, înaltimea maxima de 20 m la care va referiti, este cea a etajului retras. Dar în rest, corpul cladirilor este aliniat la streasina existenta a blocului cu care ne alipim la frontul stradal, avem o înaltime de maxim 17 m.

La acest moment, imobilul în care detineti apartamentul 1/B este umbrît de clădirea existentă la nr.19.

2."Datorita pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viata sanatoasa pentru populatie in viitor NU se poate realiza prin inghesuirea- aglomerarea oamenilor in blocuri, cu cat mai multe apartamente, ci doar in case individuale, eventual cu 1 etaj, reducand astfel degradarea si poluarea aerului"

Raspuns: Cu tot respectul, trebuie sa stabilim si sa acceptati ca aceasta afirmatie din partea d-voastra este doar o opinie pur personala si subiectiva. Nu exista la acest moment o astfel de prevedere legala la nivel national sau la nivel european/mondial. Aceasta opinie personala nu ne poate fi prezentata drept un argument în justificarea pozitiei d-voastra vis a vis de derularea prezentului proiect. Intelegem preocuparea d- voastra pentru ca investitiile ce se desfasoara în orasul nostru sa nu afecteze negativ sanatatea tuturor, dar pentru acest aspect trebuie sa operam cu instrumente si proceduri validate de catre institutiile acreditate pentru acest scop. În parcursul acestei proceduri de aprobare PUZ, se vor solicita avize emise de catre: Directia de Sanatate Publica, Agentia

pentru Protectia Mediului, Protectia Civila, Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta, etc. Toate aceste proceduri de avizare se pot finaliza cu avize favorabile doar daca proiectul propus va respecta cerintele legale. Fara obtinerea tuturor avizelor cu rezolutia de "favorabil", PUZ ul nu se va aproba de catre Consiliul Local.

Permiteti-ne sa va informam ca in urma studiilor de locuire urbana, s-a constatat ca din punctul de vedere al protectiei mediului si a reducerii amprentei de CO2 solutia de locuire colectiva este o solutie mai buna fata de locuirea individuala. In acest fel se economisesc suprafete mai mari de teren, pentru acelasi numar de ocupanti, terenul utilizat este mai mic. Argumentatia d-voastra este usor contrazisa si de faptul ca si d-voastra locuiti tot intr-un apartament, nu intr-o proprietate unifamiliala.

3. *"Prin constructia celor 3 blocuri la nr. 17, distanta pana la casa noastra este doar de 10 — 13 m, prin cere se incalca intimitatea noastră personală atât în casă cât și în curte și grădină, având un efect negativ asupra calitatii vietii noastre"*

Raspuns: Prin proiectul propus, distanta minima intre cladirea de la nr.21 si cele 3 corpuri de cladire propuse, este de 18,50 m. Nu 10 — 13 m cum ati evaluat d-voastra. Dar acest aspect este destul de puțin relevant, daca tinem cont despre faptul ca interpusa intre cele 2 proprietati este cladirea de la nr. 19, cladire cu inaltimea la coama de aproximativ 12m. Evaluam ca intimitatea d-voastra in casa si curte nu este afectata, si la acest moment locuiti in vecinatate directa cu o cladire de locuinte colective.

4. *"În timpul construcției cat și după terminarea acestora, datorita zgomotelor provocate de constructia in sine și apoi de aglomerarea urbana ce se va crea prin infintarea celor 50-55 de apartamente. Luam in calcul ca, in aceste apartamente se vor muta cca 250 de persoane, sa nu mai mentionam de spatiile comerciale de la parterul blocurilor aglomerarea de autoturisme de 1-2/apartament, lipsa acuta a locurilor de parcare, prezentat in proiect și deja existent pe strada noastra avand in vedere ca este ostrada foarte circulata, avand in proximitate scoli, pietes și spitale"*

Raspuns: Prima parte a intrebarii d-voastra referitor la deranjul din timpul lucrarilor de executie, este corecta si pertinenta. Da, lucrarile de dezvoltare si modernizare a zonelor centrale implica un anumit grad de disconfort. Dar cu tot acest disconfort, stabilim impreuna ca este imposibil sa ne organizam diferit, dar incercam ca acest deranj sa fie cit mai mic cu putinta. Investitorul isi asuma ca lucrarile de executie se vor desfasura intr-un program de lucru respectarea orelor de odihna și sabbatorilor legale, ca utilajele si echipamentele vor fi utilizate cu grija pentru a produce cit mai puțin zgomot si praful. Amplasamentul va fi impregmuit pe timpul lucrarilor, deseurile rezultate vor fi depozitate in deponeu autorizat, vor fi utilizate materiale de calitate si cu timp de punere in opera rapid.

Referitor la numarul de utilizatori, cel de 250 pers estimate de catre d-voastra, este usor exagerat. Evaluarea noastra pentru numar de utilizatori este 165 pers. Acest numar de utilizatori este distribuit intre ocupantii locuintelor si utilizatorii spatiilor de servicii/comert. Dar aceste 2 tipuri de utilizatori nu se suprapun ca si utilizare, acestia utilizeaza incinta la momente diferite. Aceasta defazare ca si timp de utilizare (in timpul zilei, utilizatorii casnici, in proportie mare, nu se afla in locuinte, iar in timpul dupamesei si noptii, nu se afla in incinta utilizatori spatiilor dedicate activitatii de servicii). Acesta este argumentul prin care intrepatrunderea unor destinatii mixte in utilizare, permite alti indicatori urbanistici, diferiti de locuirea unifamiliala de exemplu.

Terenul studiat se afla intr-o zona centrala a orasului si un astfel de amplasament in acest fel se doreste ocupat. Cei care vor detine aceste proprietati se afla la mici distante de toate obiectivele care le sunt necesare pentru o calitate crescuta a vietii.

Proiectul propus respecta cerintele in domeniul asigurarii numarului de parcaje corelat cu numarul de unitati rezultate, toate aceste locuri de parcare necesare sunt asigurate in interiorul proprietatii private. Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare nu se vor disloca locuri de parcare existente pe b-dul St.A.doinas.

Nu credem ca este corect sa afirmati ca strada este a dumneavoastra, este un bulevard important al orasului, cu o trama stradala de 28m latime, pe care toata lumea are dreptul sa circule, inclusiv vecinii d-voastra actuali si viitori. Credem ca aceasta afirmatie este facuta in sensul atasamentului dumneavoastra fata de zona in care trairi, lucru de apreciat.

5. *"Pentru salvarea mediului urban și sanatatea populatiei in centrul orasului nostru, am fi de acord cu constructia celor 3 blocuri la nivel de maxim 10 m inaltime (P+2E), aceasta inaltime avand un impact mai puțin negativ asupra calitatii vietii noastre."*

Raspuns: Idem partial ca si la raspuns pct.2, respectiv institutii autorizate evalueaza indicatorii urbanistici ce se aproba. Referitor la sanatatea populatiei se va pronunta D.S.P., subiecte

de mediu -Agentia pentru Protectia Mediului, conceptul estetic si incadrarea in zona-Directia de Cultura si Monumente.

10

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de către d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare. Totuși, vă rugăm să luați în considerare că pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazează în principal pe radiologie medicală) și actuala propunere de dezvoltare este pe o funcțiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenții actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 25.03.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.17096/04.03.2021 proprietarul imobilului din str.Augustin Doinaș nr.21 ap.1/A ne transmite următoarele observații:

1.Schimbarea destinației terenului - în prezent terenul viran este un teren pe care au existat construcții de joasă înălțime și care au fost demolate. Prin ridicarea a 3 blocuri cu regim de înălțime de 20m, se încalcă Legea Sanitară în vigoare întrucât construcțiile și grădinile dinspre nord și vest, respectiv cele de la nr.19 și nr.21 respectiv blocul de garsoniere rămân fără soare, fapt ce se poate vedea din studiul solar existent la documentație, devalorizând acestea.

2.Canalizarea meteorică și menajeră pe str.Ștefan Augustin Doinaș este și așa deficitară. În cazul unor ploi mai puternice apa stă pe carosabil. Credeți că prin adăugarea unui teren de 2440 mp și a aproximativ 50 de locuințe canalizarea va mai face față?

3.Carosabilul de pe str.Ștefan Augustin Doinaș se află în stare bună, fiind reparat recent. Pentru realizarea investiției propuse se preconizează transportul a peste 20mii mc de material, aproximativ 1000 de TIR-uri sau bascule de 35-40to. Credeți că carosabilul de pe strada respectivă și străzile adiacente este construită pentru transportul greu, respectiv 12,5to pe axă? Sau le reparăm din nou?Clădirile adiacente investiției credeți că nu vor avea de suferit din cauza săpării fundației și a trepidațiilor de la transportul greu?

4.Pentru toți cei din zonă care au vrut să facă mansardă sau să mai construiască un etaj a fost obligatoriu să păstreze înălțimea inițială a clădirii, dar pentru "unii" legea se poate modifica?

Nu suntem împotriva dezvoltării Aradului. Dacă se dorește realizarea investiției să se construiască blocurile la nivelul P+2E cu regim de înălțime de 10m, reducându-se impactul realizat de construcții (fundații mai puțin adânci, transport mai puțin, lumină solară mai multă).

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în data de 10.03.2021

Prin adresa înregistrată cu nr.22631/22.03.2021, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns :

1. a"Schimbarea destinație terenului in prezent teren viran, este un teren pe care au existat constructii de joasa inaltime si care au fast demolate"

Raspuns: Conform PUZ Monumente Protejate, aprobat prin HCLM nr.201/2014, acest teren are actualmente functiunea de constructie de sanatate — Spitalul Municipal de Oncologie, situat in Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3. Daca pe acest teren s-ar dori reconstruirea unui nou spital, nu ar fi necesar sa fie parcursa o procedura de elaborare PUZ, Autorizatia de Construire se va emite direct, fara sa fie nevoie sa fie consultati vecinii terenului. Deci schimbarea de destinatie se face din "constructie de sanatate" in "locuinte colective / servicii". Faptul ca de pe acest teren au fost demolate vechile constructii ale spitalului nu a schimbat functiunea destinata sanatatii. Terenul viran de astazi nu este o solutie definitiva ci doar o etapa intermediara intre demolarea vechiului spital si viitoarea destinatie. Incepand de la intersectia cu strada E.G.Birta, si de o parte si de alta a b-dului S.A.Doinas, in timp, vechi cladiri au fost demolate si inlocuite treptat cu cladiri cu regim de inaltime P+4E — locuinte colective, ca o parte din dezvoltarea urbanistica a Aradului. Acest teren in discutie este pozitionat exact la granita dintre

cladirile P+4E si sirul de case cu P+1-2E/M. Aceasta tranzitie este posibila doar in urma aprobarii unei lucrari de urbanism care sa reglementeze modul de integrare in zona a noului proiect. Primul corp de cladire propus, cel de la frontul stradal, este alipit si aliniat la streasina cu blocul existent, conform evaluarii comisiei de urbanism. In acest fel, se asigura continuitatea aspectului stradal.

1.b. "Prin ridicarea a 3 blocuri ca regim de înălțime de 20 m, se incalcă Legea Sanitară in vigoare intrucât constructiile si gradinile dinspre nord si vest raman fara soare"

Raspuns: Intre cladirea d-voastra si amplasamentul studiat se afla interpus un alt imobil cu inaltimea la coama de aprox. 12 m; La acest moment, imobilul in care detineti apartamentul 1/A este umbrit de cladirea existenta la nr.19. Iar intre viitorul corp de cladire amplasat la strada si cladirea d-voastra va exista o distanta de minim 18,5 m. Nu ne propunem sa ocupam intregul front stradal. Inaltimea de 20 m despre care vorbiti d-voastra este inaltimea maxima pentru etajul retras, nu pentru intreaga cladire. Practic, cladirile propuse sunt de tipul P+4E + Er, adica ultimul nivel este amplasat in mijlocul terasei cladirii. In zona in care cladirile propuse au P+4E inaltimea maxima este de aprox 17m, adica exact punctul unde astazi exista streasina cladirii invecinate si la care ne alipim (blocul de la colțul dintre b-dul. S.A.Doinas si str. Iustin Marșieu). Solutia propusa contine 3 corpuri de cladire care din punct de vedere economic sunt mai costisitor de realizat fata de solutia unui singur corp de cladire (cu acelasi total de mp construiti/desfasurati). Dar este mult mai aerisita si mai prietenoasa cu vecinatatile. Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 prevede asigurarea unui interval de 1 1/2 ora de lumina naturala la solstitiul de iarna, aceasta cerinta este indeplinita de proiectul propus.

1. "Canalizarea meteorică si menajeră pe str.St.A.Doinas este si asa deficitară. În cazul unor ploii mai puternice apa stă pe stradă. Credeti ca prin adaugarea unui teren de 2.440 mp si a aproximativ 50 de locuinte canalizarea va mai face față?"

Raspuns: Referitor la orice solutie de bransament, se vor pronunta in etapa de avizare entitatile autorizate in acest sens. Va fi solicitat aviz catre Compania de Apa Canal si aceasta va stabili in ce conditii se va emite respectivul aviz. Dar ca si consideratii proprii, permiteti-ne sa va reamintim ca acest amplasament a fost folosit ca si Spital Municipal de Oncologie si evident a fost bransat la rețeaua stradală de utilitati. Ne aflam totusi intr-o zona centrala a orasului, nu credem ca este normal sa presupunem ca nu pot fi asigurate utilitatile. In timpul ploilor torentiale este dovedit si calculat ca in orice situatii de amenajare, apa se va scurge de pe carosabil cu o intirziere de aprox. 10-15 min. Tocmai fiindca sunt situatii mai rare, canalizarile nu sunt dimensionate pentru un maxim sporadic, ci pentru o utilizare cu indicatori medii.

1. "Carosabilul de pe strada St.A.Doinas se afla in stare buna, fiind reparat recent. Pentru realizarea investitiei propuse se preconizeaza transportul a peste 20.000 mc de material, aproximativ 1.000 de tir-uri. Credeti ca carosabilul de pe strada respectiva si strazile adiacente este construita pentru transportul greu? Sau le reparam din nou? Vor avea de suferit din cauza saparii fundatiei si a trepidatiilor de la transportul greu?" Raspuns: Investitia propusa presupune realizarea a 3 corpuri distincte de cladire, acestea nu se vor realiza simultan, ci in etape.

Intreaga executie este estimat a fi desfasurata pe parcursul a 2-3 ani, aprovizionarea cu materiale despre care vorbiti nu va insemna un ritm deranjant, max. 2-3 autocamioane/zi si nu zilnic. Lucrarile se vor desfasura cu respectarea programului de lucru, a sarbatorilor legale. Este permis accesul in zona pentru aprovizionarea santierului cu obtinerea in prealabil de la primaria mun.Arad a autorizatiilor de acces auto. In imediata apropiere a acestui amplasament s-au mai desfasurat astfel de lucrari, la o dimensiune chiar mai mare si totusi strazile si drumurile nu au fost deteriorate. Calitatea de proprietar al unui teren, de investitor, de platitor de taxe si impozite locale, aduce si dreptul de a folosi o strada publica. Daca aceasta sau altele trebuiesc reparate, administratia locala se va ingriji sa o repare, dar aceasta nu insemna ca nu avem dreptul sa o folosim, evaluam ca derularea lucrarilor nu va deteriora carosabilul existent.

2. "Pentru toti cei din zona care au vrut sa faca mansarda sau sa mai construiasca un etaj a fost obligatoriu sa pastreze înaltimea initiala a cladirii; dar pentru "unii" legea se poate modifica?"

Raspuns: Intrebarea d-voastra contine si o afirmatie: "au vrea dacamansarda sau sa mai construiasca un etaj". Respectiv validati faptul ca vedeti normala o anumită dezvoltare a imobilelor din zonă, prin creșterea actualului regim de înălțime, există deci acest interes privat și cerința din partea proprietarilor. De acord. Dar așa cum probabil ca a informat Primaria pe cei care au solicitat această creștere a regimului de înălțime actual permis, această zonă este

regelementată prin PUZ Monumente Protejate ce a fost aprobat în 2014. Dar acest lucru nu înseamnă că nu puteți obține autorizație de construire pentru a adăuga o mansardă sau un nivel la o clădire existentă. Ci înseamnă că pentru a obține Autorizație de Construire pentru etaje suplimentare față de situația existentă permisă, trebuie să parcurgeți o procedură de elaborare PUZ. Exact în acest demers se află și terenul de la nr.17. Nu se încalcă vreo prevedere legală prin PUZ-ul elaborat, tocmai că se parcurge procedura necesară.

Regimul de înălțime al proiectului se aliniază cu regimul de înălțime al clădirii față de care se alipește tocmai pentru ca aspectul unitar al zonei să nu fie modificat negativ.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat aspectele sesizate de către d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare. Totuși, vă rugăm să luați în considerare că pe acest amplasament a fost dezafectat un spital cu specialitatea Oncologie (adică proceduri care se bazează în principal pe radiologie medicală) și actuala propunere de dezvoltare este pe o funcțiune mult mai puțin deranjantă pentru rezidenții învecinați față de cea anterioară.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenții actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 25.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.29336/12.04.2021 proprietarul imobilului din Arad str. Justin Marșieu nr.6 ne transmite următoarele:

„Vă solicit să vă asigurați că documentația PUZ -Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii depusă pe amplasamentul din Arad str. Ștefan Augustin Doinaș nr.17 respectă în totalitate prevederile HCLM Arad nr. 201/2014 privind Planul urbanistic pentru zonă construită protejată, ZONA MONUMENTE PROTEJATE ARAD.

Motive:

În fapt, sunt proprietarul imobilului învecinat (str. I Marșieu nr.6) cu parcela de teren pe care s-a solicitat autorizarea PUZ-ului menționat mai sus. După verificarea situației de fapt și de drept am constatat că se solicită aprobarea pentru ridicarea unor construcții cu înălțime de 20m, amplasate la 2m de limita sudică a proprietății.

În HCLM 201/2014 se prevede ca ..” se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor noi ...”, ceea ce, în cazul de față, nu se respectă.

În concluzie, vă rog să solicitați beneficiarilor/proiectanților refacerea documentației astfel încât aceasta să fie în concordanță cu toate prevederile legale în vigoare la momentul obținerii autorizațiilor.”

Sesizarea a fost înaintată inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 15.04.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.31034/16.04.2021 inițiatorii și elaboratorii documentației transmit următorul răspuns

1. ”Solicitați să vă asigurați ca documentația anterior menționată respectă în totalitate prevederile HCLM Arad nr.201/2014 privind ”Planul urbanistic pentru zona construită protejată, Zona Monumente Protejate Arad” respectiv se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi. Se solicită aprobare pentru ridicarea unor construcții cu înălțime de 20 m, amplasate la 2 m de limita sudică a proprietății”.

Răspuns:

- Facem precizarea ca aceasta cerință “se va asigura distanța de ½ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi” este o cerință general utilizată în PUZ Zona Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014. În art.18 – Amplasarea în interiorul parcelei aceasta cerință este precizată prima dată detaliat și apoi reluată în fiecare Zona Istorică de Referință (Z.I.R.) și Subzona Istorică de Referință (S.I.R.).

- Puz Zona Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 este o lucrare de urbanism care la rindul său poate fi modificat prin elaborarea unui alt Plan Urbanistic Zonal.

- Prevederile Puz Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 stabilesc si reglementeaza indicatori urbanistici care permit emiterea Autorizatiilor de Construire direct, fara necesitatea elaborarii unui alt PUZ.

- In continutul documentatiei Puz Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 se prevede faptul ca pentru schimbarea prevederilor sale, se elaboreaza Plan Urbanistic Zonal.

- Faptul ca elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru amplasamentul din mun.Arad, b-dul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad, modifica reglementarile Puz Monumente Protejate Arad aprobat prin HCLM nr.201/2014 privind amplasarea pe parcela se poate documenta inclusiv cu solutia privind corpul de cladire A. La solicitarea comisiei de urbanism, corpul de cladire A, cel amplasat la frontul stradal, se va alipi la cladirea existenta, astfel ca in respectiva zona, fata de latura sudica, retragerea viitoarei cladiri este inexistentă, cladirea fiind pozitionata pe limita de proprietate.

2. *"Solicit refacerea documentatiei astfel incat aceasta sa fie in concordanta cu toate prevederile legale in vigoare la momentul obtinerii autorizatiilor".*

Raspuns: Documentatia propusa este in concordanta cu toate prevederile legale in vigoare privind procedura de elaborare Plan Urbanistic Zonal.

Pe parcursul acestei proceduri, in etapa obtinerii avizelor solicitate, institutiile acreditate vor emite puncte de vedere / avize de specialitate / acorduri care vor valida parcursul lucrarii de urbanism. Fara existenta acestor avize favorabile PUZ ul propus nu va putea fi supus spre aprobare Consiliului Local.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrală a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati.

Raspunsul a fost transmis împreuna cu clarificările transmise prin adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 și nr. 41227/25.05.2021 contestatarului la data de 28.05.2021

Prin adresa înregistrată cu 30643/15.04.2021 proprietarii imobilului din str.St.A.Doinaş nr.19 ap.1 transmit următoarele: "considerăm că nu sunt suficiente clarificările comunicate. Acestea sunt puncte de vedere formulate de către SC TARA PLAN SRL în calitate de proiectant general în concordanță cu intențiile beneficiarilor însă neconforme cu situația.

Dorim să punctăm aici faptul că studiul de insorire întocmit inițial în relație cu vecinătățile care nu a fost anexat în adresa primăriei scoate în evidență faptul că imobilul nostru se umbrește singur. Hilar sau bizar ? Urmare întâlnirilor avute cu proiectantul general s-a refăcut studiul. Acum se clarifică faptul că în situația existentă imobilul nostru beneficiază de soare la data de 21 decembrie conform legislației, însă în momentul în care se va construi blocul A la dimensiunile și pe poziția dorită corpul de clădire vecin, identificat C1, va fi umbrit în totalitate pe latura N-N.V. nu doar la solstițiu de iarnă ci pe o mult mai lungă perioadă de timp.

Accesul care se dorește realizat în imediata apropiere a imobilului C1 în ciuda desenului prezentat în intenție și din care rezultă că va fi realizat cu dublu sens va fi realizat cu acces succesiv.Am solicitat să se găsească o soluție tehnică care să protejeze integritatea zidului imobilului nostru aflat pe mezuina însă până la data prezentei nu s-au găsit variante.

Proiectantul general ne aduce aminte că pe acest amplasament a funcționat Spitalul Municipal de Oncologie și că racordarea la rețeaua de apă-canal nu va afecta consumatorii existenți în prezent. Vrem să clarificăm că pe acest amplasament la numărul 17 a funcționat secția de oncologie cu 3 saloane și un spital. În această secție nu se prepară hrana pacienților, aceasta fiind adusă de la bucătăria Spitalului Municipal. Împreună cu imobilul

de la numărul 15 unde a funcționat I.M.L. Arad cu radiologia cele două clădiri nu deversau apa meteorică de pe 1200 de metri pătrați de acoperișuri în rețeaua pluvială așa cum se va întâmpla după realizarea investiției. Există în continuare o problemă de subdimensionare atât la alimentarea cu apă cât și la canalizare. Nu vedem în răspuns punctual de vedere al regiei apă-canal. Nu se cunoaște dacă sau când va intra B-dul Ștefan Augustin Doinas în etapa de modernizare privind alimentarea cu apă potabilă, redimensionarea corectă chiar și la cerințele prezente a canalizării, racorduri, cămine, etc....

Solicităm din nou ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării, să aibă încheiată polița de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar să fie incluși și eventualii subcontractori.

Propunerea de dezvoltare a zonei este binevenită atât timp cât nu aduce atingeri negative asupra comunității actuale. Calitatea vieții locuitorilor din vecinătăți va scădea pe toată durata executării lucrărilor însă după finalizare ea trebuie ca măcar să revină la condițiile actuale, dacă nu va crește în mod real.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației la data de 19.04.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.33914/27.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

Urmare a adresei Primăriei Municipiului Arad și a solicitării de clarificări cu nr.30643/15.04.2021 referitor la lucrarea de urbanism PUZ „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII „ în mun.Arad, str. Ștefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. va transmitem următorul răspuns:

1. *“Considerăm ca nu sunt suficiente clarificările comunicate. Acestea sunt puncte de vedere formulate de către Tara Plan srl în calitate de proiectant general în concordanță cu intențiile beneficiarilor însă neconforme cu situația.”*

Răspuns: Răspunsul ce v-a fost transmis la solicitarea d-voastră inițială (ce a fost depusă cu nr. 17097/04.03.2021) este semnat și asumat de către proiectantul general și beneficiarii PUZ-ului. Nu au fost transmise “puncte de vedere” ci v-au fost transmise toate documentele solicitate și argumentații tehnice la cele chestionate de către d-voastră. Respectiv v-au fost transmise în copie: Certificat de Urbanism, Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației, Studiu de Insorire (toate documentele solicitate de către d-voastră).

Nu ați adresat nici o întrebare la care să nu vă fi fost transmis un răspuns clar și edificator/argumentat.

În plus, am parcurs împreună 2 întâlniri directe cu reluarea tuturor detaliilor pe care le-ați solicitat.

Întrebările pe care le adresati vor primi de fiecare dată răspunsuri tocmai de la aceste 2 entități: beneficiarii PUZ-ului și proiectantul general. Nu este nimic neobisnuit la acest mod de lucru, dimpotrivă, așa sunt procedurile.

2. *“Studiul de Insorire s-a refăcut. Acum se clarifică faptul că în situația existenței imobilului nostru beneficiază de soare la data de 21 decembrie însă în momentul în care se va construi blocul A la dimensiunile și pe poziția dorită corpul vecin, identificat C1, va fi umbrit în totalitate pe latura de N-NV, nu doar la solstițiul de iarnă ci pe o mult mai lungă perioadă de timp”.*

Răspuns: Studiul de Insorire nu “s-a refăcut”. Această afirmație incorectă trebuie să o corectăm și să revedem ce v-a fost comunicat, și anume, faptul că Studiul de Insorire s-a extins suplimentar față de ce era inițial de studiat ca și vecinătăți. Extensia făcută NU a schimbat conținutul Studiului de Insorire inițial ci a detaliat o porțiune de care d-voastră erăți direct interesați.

Acest demers a fost realizat suplimentar urmând discuțiilor directe purtate de către proiectantul general cu proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1.

Facem precizarea ca imobilul detinut de catre d-voastra are spre terenul studiat perete de tip calcan. Spre terenul studiat cladirea detinuta de catre d-voastra, si amplasata pe mezuina, nu are prevazute ferestre de vedere.

O alta corectie la care va invit sa cadem de acord este cea referitoare la afirmatia d-voastra ca in data de 21 decembrie FARA proiectul propus prin PUZ, d-voastra beneficiati de lumina naturala la 21 decembrie, timp de 1 ora si jumătate. Aceasta afirmatie este incorecta, studiul de insorire arata clar ca nu aveti lumina naturala la 21 decembrie, timp de o ora si jumătate. Repetam, concluzia d-voastra vis a vis de rezultatul studiului de insorire este eronata si incorecta.

“imobilul nostru se umbreste singur. Hilar sau bizar?”

Nu este hilar si nu este nici bizar, este un fenomen fizic rezultat din pozitionarea imobilului d-voastra cu calcan spre latara sudica (latara sudica a proprietatii d-voastra, cea spre terenul pe care se propune aprobarea PUZ ului, este un perete plin, nu aveti pe acesta ferestre de vedere). Practic curtea d-voastra este orientata spre latara nordica, aceasta este explicatia faptului ca va umbriti in parte cu propriul imobil. O alta influenta pentru acest fenomen vine din inaltimea si pozitionarea cladirii locuinte colective P+4E de la adresa str.Iustin Marsieu nr.2-4. Aceste afirmatii sunt sustinute de partea Studiului de Insorire ce am elaborat fara nici o cladire nou propusa pe terenul studiat

3. *“Am solicitat sa se gaseasca o solutie tehnica care sa protejeze integritatea zidului imobilului nostru aflat pe mezuina insa pina la data prezentei nu s-au gasit variante”*

Raspuns: Integritatea zidului d-voastra amplasat pe mezuina NU este afectata prin proiectul propus, nu se prevad cladiri alipite la calcanul cladirii d-voastra. Prin solutia concept propusa proiectantul prevede ca intre cladirea detinuta de d-voastra si primul corp de cladire C1 sa fie o distanta de minim 5 ml. Celelalte 2 corpuri de cladire C2 si C3 se afla propuse la o distanta si mai mare decit acest minim de 5 ml. Niciunul din corpurile de cladire propuse prin proiect nu se alipesc de cladirea detinuta de catre d-voastra, repetam, acestea sunt propuse a fi amplasate la minim 5 ml.

Lucrarile de executie ale accesului rutier nu se vor executa alipit de cladirea d-voastra amplasata pe mezuina. De asemenea, lucrarile care s-ar executa pentru realizarea accesului rutier implica o adincime de lucru de maxim 60 cm. Aceste informatii v-au fost deja livrate, nu exista o problema tehnica privind integritatea peretelui d-voastra amplasat pe mezuina. De asemenea, ati fost informati ca daca considerati necesar, proprietarii terenului acorda permisiunea de a se executa lucrari de subsidire la cladirea d-voastra, utilizind terenul studiat. Data fiind topografia cladirii d-voastra exista probabilitatea ca presupusa subsidire sa fie partial pozata in terenul studiat, deci nu integral pe proprietatea d-voastra ci partial pe terenul invecinat.

4. *“Nu vedem in raspuns punctul de vedere al regiei de apa-canal.”*

Raspuns:

- Nu ati solicitat in prima adresa de clarificari sa va fie pus la dispozitie punctul de vedere al companiei de apa canal. Nu am inteles ca va asteptati sa primiti avizul Companiei de Apa Arad, avizele sunt evaluate de catre institutiile abilitate, nu de catre vecinii unui teren pentru care se elaboreaza o lucrare de urbanism.
- Nu este apanajul vecinilor sa solicite avizele tehnice ale PUZ-ului.
- Avizele tehnice sunt stabilite si evaluate de catre Primaria Arad - departamentul de Urbanism.
- Nici o lucrare PUZ nu poate fi aprobata fara existenta in documentatia finala a tuturor avizelor tehnice ce au fost solicitate prin Certificatul de Urbanism.
- Va este atasat acestui raspuns avizul nr.4207/15.03.2021 emis de catre Compania de Apa Arad S.A.

5. *“Solicitam din nou ca investitorul, antreprenorul, contractantul, beneficiarul lucrării, sa aiba incheiata polita de asigurare de tip CAR/EAR. Suplimentar sa fie inclusi si eventualii subcontractori”.*

Raspuns: Din nou, va raspundem ca lucrarile de executie se vor derula cu antreprenori generali care prin contractul de incredintare lucrari sunt obligati sa fie asigurati, inclusiv prin prisma beneficiarului.

Probabil ca din raspunsul dat prima data la aceasta solicitare nu s-a inteles ca acum ne ocupam de procedurile de elaborare Plan Urbanistic Zonal si nu de intocmire Documentatie Tehnico Financiara pentru selectie Antreprenor General in vederea demararii lucrarilor de executie. La acest moment nu sunt contractate lucrari de executie, nu se cunoaste antreprenorul general, nu se cunosc subcontractatii, nu s-au incredintat lucrari de executie. Implicit, politele la care va referiti d-voastra nu se pot materializa.

Având în vedere sesizările primite, au fost solicitate completări inițiatorului și elaboratorului documentației prin adresa nr.ad.6815/A5/27.04.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.40958/24.05.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

“Urmare a adresei Primariei Municipiului Arad nr.6815/A5/27.04.2021 si a solicitarii de clarificari referitor la documentatia P.U.Z. si R.L.U. – „Construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, str.Stefan Augustin Doinas, nr.17, mun.Arăd, imobil identificat prin CF nr.319516 Arad, in suprafata de 2.443 mp, in etapa a 2 a de elaborare a propunerilor, va transmitem raspunsurile punctuale la cele solicitate de catre d-voastra:

- Breviarul de calcul apa+canal elaborat de catre proiectant de specialitate, impreuna cu avizul emis da catre Compania de Apa Arad s.a. + inca o precizare o Companiei de Apa Arad s.a. pe acest subiect. Avizul si punctul de vedere solicitat si emis suplimentar de catre Compania de Apa Arad s.a. prevad posibilitatea asigurarii racordului la apa – canal pentru toate imobilele propuse in incinta (maxim 53 de locuinte si un spatiu comercial amplasat la parterul corpului de cladire A de la aliniamentul stradal). Reiteram din nou observatia ca este totusi vorba despre un teren amplasat in centrul orasului, pe un bulevard, teren care inainte de a fi eliberat de vechile constructii a avut de asemenea consum de apa potabila si canalizare menajera/pluviala.
- Profilul transversal al drumului propus in incinta insusit de un proiectant de specialitate (care sa cuprinda minim un trotuar, aliniament verde plantat si parte carosabila cu 2 sensuri de circulatie). Este atasata aceasta detaliere a profilului transversal pentru drumul de incinta, elaborat de ing.specialitatea drumuri. Facem precizarea ca pe acest profil al drumului de incinta cele 2 sensuri de circulatie sint sensuri de circulatie alternative, cu sens de prioritate pentru autovehiculul care intra in incinta. Numarul maxim al locurilor de parcare din incinta permite gestionarea circulatiei in acest mod. De exemplu pasajul din strada Crisan spre curtea imobilelor de pe bdul Revolutiei nr.52-54, pasaj care este accesat de catre toate apartamentele de la nr.52-54, sc A si B, magazine si 32 apartamente, nr.50 spatii birouri si 48 apartamente, imobilele de pe str.Crisan nr.4 – 30 apartamente, imobilul PLAZZA – 100 apartamente. Topografia si specificul amplasamentului permite asigurarea si a unui acces secundar pe latura vestica. Acest acces secundar este preconizat a fi utilizat doar de catre masini de interventie.
- Este atasat avizul P.S.I.
- Studiul de Insorire (cu extensie de studiu in principal fata de relatia cu imobilul detinut de catre proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1, pe latura nordica a terenului reglementat). Mentionam faptul ca acest Studiu de Insorire (parte scrisa,

concluzii si parte desenata) v-a fost transmis ca si anexa a raspunsului la sesizarea nr.2 transmisa de catre proprietarii imobilului de la nr.19 ap.1, via email in data de 27.04.2021. De asemenea, dorim sa precizam faptul ca imobilul detinut de catre proprietarii de la nr.19 ap.1 si ceilalti coproprietari de la adresa Stefan Augustin Doinas, nr.19, NU are spre terenul reglementat ferestre de vedere sau ferestre de aerisire. NU exista pe calcanul cladirilor vecinilor de la nr.19 ferestre pe care sa le umbrim. Proprietarul imobilului de la nr.19 ap.1 are pe latura sa vestica (pe un perete la 90 grade fata de latura nordica a investitorului) la etajul I, o fereastră care nu are asigurata insorire de 90 de minute la solstitiul de iarna NICI IN ACTUALA SITUATIE, FARA NICI O CLADIRE PE TEREN. Acest aspect se poate vedea in Studiul De Insorire atasat. Dorim sa mentionam si faptul ca aceasta fereastră care nici fara vreo alta cladire pe teren, nu are insorirea naturala precizata in Ordinul nr.119/2014 – aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, este o fereastră care este amplasata in bucatarie. Bucataria respectiva este un open space cu livingul, incapere care are alte ferestre pe un alt perete.”



Raspunsul a fost transmis împreuna cu clarificările transmise prin adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 și nr. 41227/25.05.2021 contestatarului la data de 28.05.2021

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

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.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

3 JUN. 2021

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		31 MAI 2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		31.05.2021

Red. A.G./2ex

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUIR: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacana@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 4207 din 15.03.2021

Către,

Marandiu Ciprian, Moț Ginel Adrian
Loc. Arad, str. Augustin Doinaș, nr. 17

spre știință:

SC Tara Plan SRL _____

La dosarul de urbanism transmis de Dvs. către C.A. Arad cu nr. __ din __, sau proiectul de urbanism depus la C.A.U. _____ (înreg. _____) înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 4207 din 26.02.2021, prin care se solicită aviz de: **amplasament** [] / **soluție tehnică** de principiu [] la fază PUD [] / PUZ [] pentru obiectivul

Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii _____

Adresa obiectivului: Arad, str. Augustin Doinaș, nr. 17 _____

Beneficiar: **Marandiu Ciprian, Moț Ginel Adrian**

Adresa beneficiarului: loc. Arad, str. Dacilor, nr. 18, et. III, ap. 6 A

Certificat de Urbanism nr. 1645 din 15.10.2020, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- **cu mențiuni și condiții** precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea din Proiectant: SC Tara Plan SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnică-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(e) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE C.T.E.
Director
Ing. Borha

Vasile



acord (*condiții, mențiuni, observații*)

Nr. 4207/ ___ din 26.02.2021/ _____

pentru documentația de urbanism nr. ___ la fază PUD [] /PUZ [] pentru obiectivul:

_____ **Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii** _____

Adresa obiectivului: Arad, str. Augustin Doinaș, nr. 17 _____

Beneficiar: Marandiu Ciprian, Moț Ginel Adrian

CONDIȚII:

1. Branșarea și racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă și/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuție – recepție – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(împuterniciții) legal(i) și pe cheltuiala acestuia(acestora) și în baza unui Aviz de Soluție Tehnică.
2. Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apă și canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluție Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ține loc de Aviz de Soluție Tehnică de alimentare cu apă și canalizare.



COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Grăgoi, 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
C.I.F./C.U.I. RO 1683463, ORC J07/110/21 02 1991
Capital versat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 BCR



501007/K6 02 004
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8.00 - 16.00

4207

26. FEB. 2021

CERERE în vederea emiterii AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT faza D.T.A.C.

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

- 1.1. Denumire obiectiv(*1) CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII
..... COMERCIALE / PRESTĂTARI SERVICII
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1) STR. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, NR.4, MUN. ARAD
- 1.3. Beneficiar(*1) MARANDIUC CIPRIAN, MOT. GINEL-ADRIAN
- Adresa(*4) STR. DACILOR, NR.18, ET.3, AP.6A, MUN. ARAD Tel. 0759.111.572
- Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria AR, nr. 882610 CNP 1889108020114
- Identitate agent ec(*4): C.F./C.U.I. cont banca
- 1.4. Proiect nr. (*1) 197/2021 Elaborator(*1) SC. TARA PLAN S.R.L.
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 1645/15.10.2020 Emis de PRIM. MUN. ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

MUN. ARAD, JUDEȚ ARAD, STR. DACILOR, NR.18, ET.3, AP.6A

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

DE LA REȚEA

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): sistem public / sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

REȚEA

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

REȚEA

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ÎNTOCMIT(*2)

ARH. TUTU. PANDREBA

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

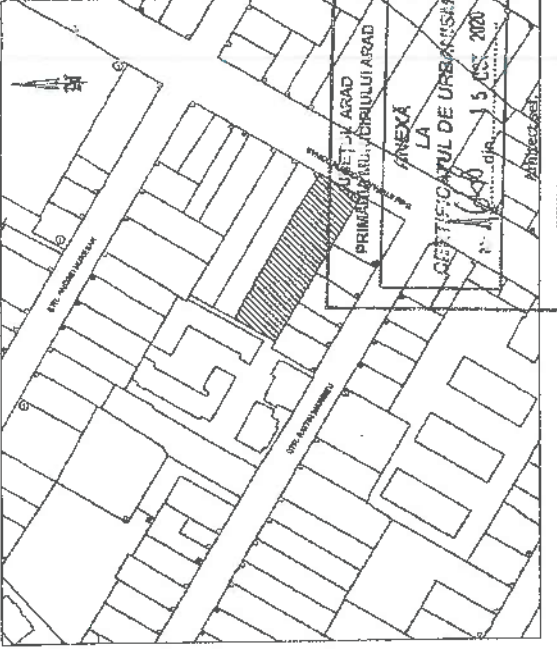
AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizației de Construire, fără condiții / cu următoarele condiții (*3*5):

*) C.A. ARAD, Director
ing. Borha C



Plan de încadrare în zonă
scara 1:2000



Plan de situație
UAT Arad
Scara 1:2000

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F.
319516 ARAD
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE
CONSTR. DE INCALZIT VR

Nr. cadastrel	319516	Sursa de finanțare	Arad - Imobiliul - Impozit
Capita funciunara	319516	UAT / Arad	Str. Anexa la Princip. Mii

Nr. proiect	319516	Adresa imobilului	Strada Anexa la Principalul Mii
Nr. proiect	319516	UAT / Arad	Strada Anexa la Principalul Mii
Nr. proiect	319516	UAT / Arad	Strada Anexa la Principalul Mii

Proiectant: **MARANDUC CIPRIAN**

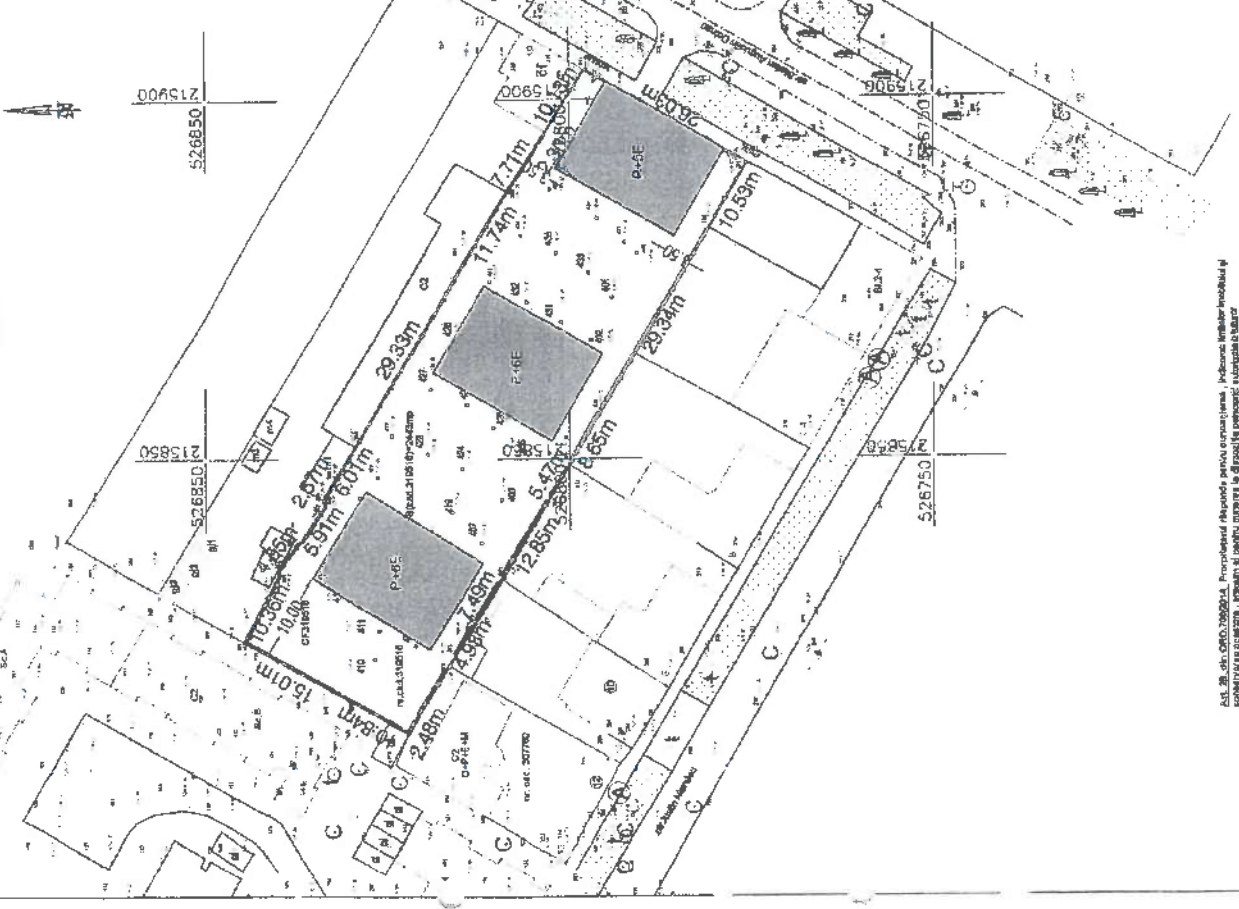
Client: **MOT GHEL ADRIAN**

Data: 2017.05.15

- Legenda:**
- 30 Punct mobil
 - 320 Punct stabil
 - 100 BS Cale IN 75
 - Salo LEA Joka
 - Camin viciarie spornetru
 - Robinet apa
 - Hidrant
 - Camin viciarie mobil
 - coșșilant
 - Rigola
 - Aerelice gaz
 - Indicator volor
 - Limita proprietate
 - Comercial
 - Constr. partiale
 - Trotuar
 - Zona verde

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
DEPARTAMENT TEHNIC
SERVICIU TEHNIC
COMPARTIMENT AVIZE

Plan de situație
UAT Arad
Scara 1:2000



1. Scop: Aviz tehnic de autorizare a proiectului de amenajare a terenului și de construire a imobilului în conformitate cu actele normative în vigoare, precum și pentru înțelegerea și dispunerea proiectului de amenajare a terenului și de construire a imobilului.

2. Scopul: Aviz tehnic de autorizare a proiectului de amenajare a terenului și de construire a imobilului în conformitate cu actele normative în vigoare, precum și pentru înțelegerea și dispunerea proiectului de amenajare a terenului și de construire a imobilului.

PREȘEDINTELE COMISIEI DE PROIECTARE
ING. ADRIAN JIHA
Ing. ADRIAN JIHA

PREȘEDINTELE COMISIEI DE VERIFICARE
ING. ADRIAN JIHA

PREȘEDINTELE COMISIEI DE APROBARE
ING. ADRIAN JIHA

PROIECTANT
ING. ADRIAN JIHA

CLIENT
ING. ADRIAN JIHA

DATA
2017.05.15

Nr. proiect	319516	Adresa imobilului	Strada Anexa la Principalul Mii
Nr. proiect	319516	UAT / Arad	Strada Anexa la Principalul Mii

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178

CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991

Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei

IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 · BCR

tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanat@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

20. MAI. 2021

Nr. 11184 /

Către,**MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN**

loc. Arad, str. Dacilor, nr. 18

spre știință:

○ S.C. TARA PLAN S.R.L.

Referitor la adresa dvs., înregistrată la Compania de Apă Arad SA cu nr. 11184 din 20.05.2021, vă comunicăm următoarele:

Compania de Apă Arad SA, are posibilitatea asigurării serviciului public de apă și canalizare pentru investiția propusă în loc. Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17

Cu stimă,

Director General
ing. Borha Gheorghiu



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.
Strada Pestalozzi, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS
 Telefon/fax: **0256929 / 0372876276**

Nr. **07464079** din **10/03/2021**

Catre

MARANDIUC CIPRIAN, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **ARAD**, **Strada Dacilor, nr. 18**, bl. - , sc. - , et. - , ap. **6A**.

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **07464079 / 26/02/2021**, pentru obiectivul **PUZ SI RLU constr. locuinte colective si sp. comercial/ prest. serv** cu destinatia **PUZ SI RLU constr. locuinte colective si sp. comercial/ prest. serv** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Bulevardul STEFAN AUGUSTIN DOINAS, nr. 17**, bl. - , et. - , ap. - , CF **319516**, nr. cad. **319516**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 07464079 / 10/03/2021

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI pentru faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT; B. Se vor respecta Ordinul ANRE 239/2019, 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, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ; D. Distanța minima admisibila de apropiere, masurata in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al constructiilor propuse si conductorul torsadat, stalpul LEA 0,4 kV ex., va fi de 1m cf. PE 106/2003; E. Distanța masurata pe verticala in zona de acces, intre conductorul inferior al LEA 0,4 kV si partea carosabila sa fie de minim 6m cf. PE 106/2003; F. Distanța de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; G. Dist. de sig. mas. in plan vertical, in zona de intersectie (TRAVERSARE) a conductei subterane de distributie gaz pr. cu LES 20 kV, LES 0,4kV ex. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Conducta de gaze va supratraversa de regula LES. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie prevazut la capete cu rasflatori pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Unghiul min. de traversare este 60°; H. Dist. de sig. mas. in plan oriz., la apropiere, intre peretele cond. subterane de distributie gaz pr. si LES 20 kV, LES 0,4kV ex., va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m daca LES 20 kV ex. este protejat in tub, cf. NTE

007/08/00; I. Dist. min. mas. pe oriz. intre peretele conductei subterane de gaz (TRAVERSARE, APROPIERE) pr. a se construi si fundatia celui mai apropiat stalp al LEA 0,4 kV ex. sau orice element al prizei de pamant, va fi 5m, cf. PE 106/2003; J. Dist. min. de apropiere mas. pe oriz. intre armaturile metalice supraterane ale conductei de gaz (robinete, refulatoare, vane, etc.) si axul LEA 0,4 kV, este inaltimea stp. ex. in zona, cf. PE 106/2003; K. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00; L. Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECTIE) între conducta subterană de apă, canalizare propusă și LES 20 kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; M. Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 20 kV, LES 0,4 kV ex. și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00; N. Se interzice executarea săpăturilor la distanțe mai mici de 1m față de fundațiile stălpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalațiilor electroenergetice (PE 106/2003); O. Distanța măsurată pe orizontală între peretele conductei subterane de apă și fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) să fie de minim 2m (PE 106/2003). P. Distanța măsurată pe orizontală între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă subterană, robinete, refulatoare, vane, etc. și fundatia stălpului LEA 0,4 kV va fi egală cu înaltimea stălpului (PE 106/2003);

- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ineu** asigură asistența tehnică suplimentară **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ,****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT **Ineu** cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ,****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** În zona de apariție a noului obiectiv există rețeaua electrică de distribuție DA NU

*** Noul obiectiv poate fi racordat la rețeaua existentă DA NU

Posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: .., această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul Fișei de soluție sau a Studiului de Soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la rețeaua electrică de interes public presupune următoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1645 / 15/10/2020, respectiv pana la data de 15/10/2021.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Ineu.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Ing Sef ZONA MT/JT Arad
Stanca Gabriela Maria

Signed by Gabriela Maria Stanca

Data: 10/03/2021 08:46:29 CET

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

Approved by ILARIE GABRIEL BORA
on 10/03/2021 at 15:02:33 CET

Approved by PETRICA DORU HURUBA
on 10/03/2021 at 14:41:03 CET

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

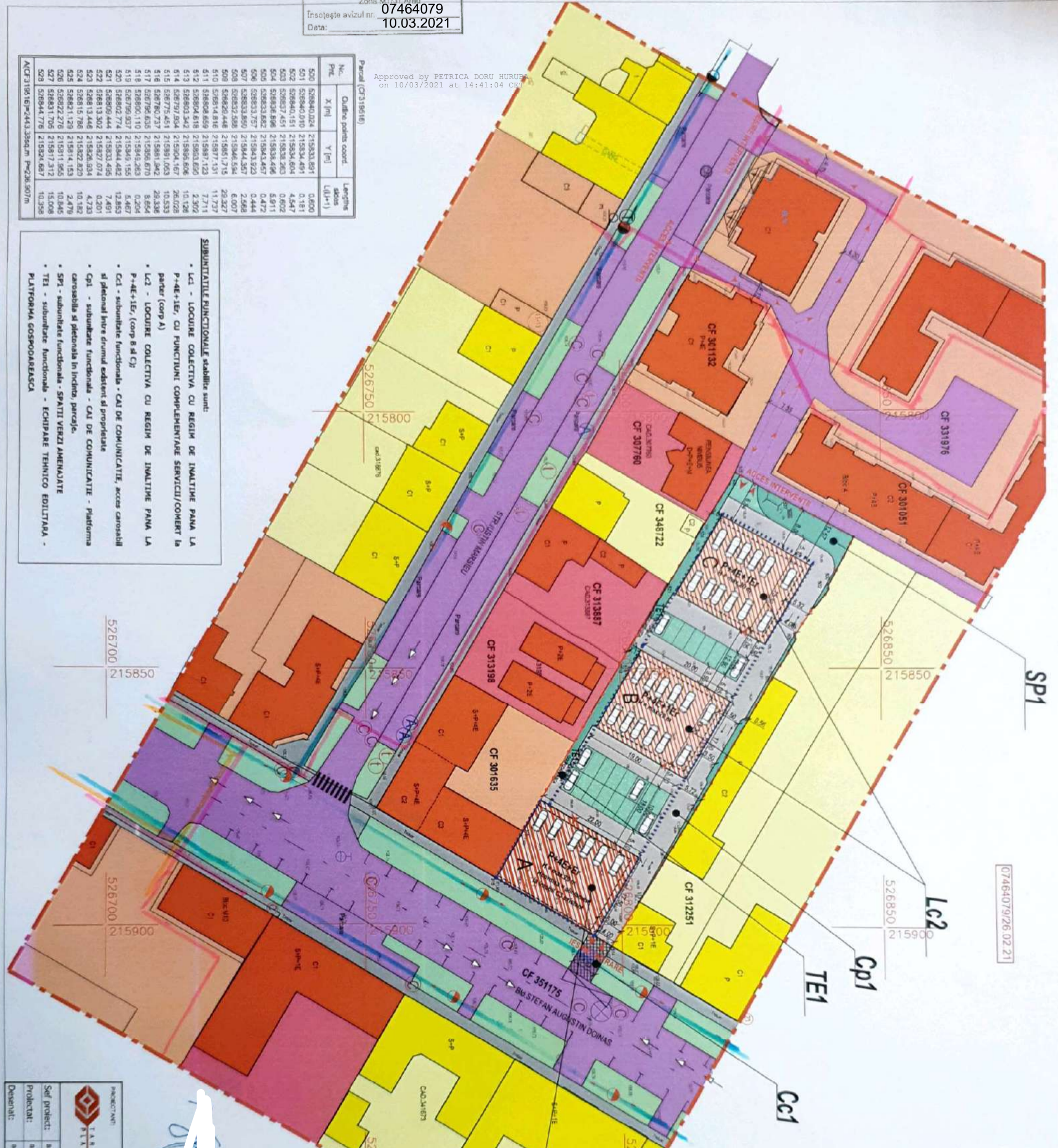
Approved by PETRICA DORU HURUBA
 on 10/03/2021 at 14:41:04 CEST

Parcel (CF 318516)

Nr. Pnt.	Coordonate punct coord.	Suprafata (LHA+1)	
Nr.	X (m)	Y (m)	Suprafata (LHA+1)
500	526840.004	215823.891	0,850
501	526840.010	215834.491	0,181
502	526840.151	215834.604	4,347
503	526837.451	215838.263	0,602
504	526836.896	215838.496	5,911
505	526833.682	215843.457	0,472
506	526833.757	215841.923	0,444
507	526833.850	215844.357	2,568
508	526832.588	215846.534	6,007
509	526829.448	215851.115	28,327
510	526814.816	215877.131	11,737
511	526808.659	215887.123	7,211
512	526804.618	215893.650	2,302
513	526803.242	215895.629	10,126
514	526797.804	215904.167	26,028
515	526775.451	215991.053	10,533
516	526780.737	215981.242	29,336
517	526796.635	215986.870	8,654
518	526800.110	215949.263	0,204
519	526799.937	215949.155	5,467
520	526802.774	215944.482	12,853
521	526809.444	215933.495	7,491
522	526813.302	215827.024	0,201
523	526813.448	215828.034	4,733
524	526815.788	215822.820	10,182
525	526821.129	215814.153	2,479
526	526822.276	215811.965	10,645
527	526831.705	215817.312	15,006
528	526844.779	215824.887	10,358

ACCF318516(P24433594m P=28,507m

- SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:
- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Et, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)
 - Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Et, (corp B si C)
 - Cc1 - subunitate functionala - CAL DE COMUNICATIE, acces carosabil si platoula intru drumul existent si proiectata
 - Cc2 - subunitate functionala - CAL DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si platoula in incinta, paraje.
 - SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDUCATIVA - PLATFORMA GOSPODAREASCA



07464079/26.02.21



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

REGLEMENTARI URBANISTICE
POSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPOS
	mp	mp
	%	%
INCINTA CONSTRUCIILOR DE SAUVAITATE - POSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	0,00
CONSTRUCII LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	1087,00
Echipare tehnico-educativa - platforme	0,00	787,00
Spatii verzi amenajate	0,00	245,00
Parceli si platforme intermedii	0,00	314,00
TOTAL	0,00	2.443,00
		100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA	REGLEMENTATA	PROPUNERE
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/REGIM DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul mobilului		
Parcela intermedii aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde amenajat A)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL	402,00	16,45%

- INDICATORI URBANISTICI:**
- Suprafata Incinta: 2.443 mp
 - P.O.T. max. Incinta: 44,50 %
 - CL.T. max. Incinta: 2,50
 - Funciune combinata: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 - Funciuni aferente ZONA DE SERVICII SI COMERT
 - Funciuni complementare: acces auto si pietonal, zone verzi, platforme auto, paraje, mola si amenajari tehnico-educative
 - Regim de inaltime - corp de cladire A (la front strada): max. P+4E+1Et, inaltime maxima: 20 m
 - (Inaltime la coltar cu dealajul +/- se va afla la cererea clientilor) (Cl) - Inaltime la coltar si Cl: max. P+4E+1Et, inaltime maxima: 20 m
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+1Et, inaltime maxima: 20 m
- INDICATORI URBANISTICI (CONTINUT):**
- LANEIA INCINTA REGLEMENTATA
 - S-ban + 2.443 mp, cont. C.F. nr. 319516 Arad
 - LANEIA PROPUSA - PARCELA DE CONSTRUCII (MOT. GABEL, MORGAN)
 - LANEIA ZONA STUDIATA S=201407mp
 - LANEIA DE CONSTRUCIIBILITATE
- CIRCULATI**
- CALDE COMERCIALE/ROUTE - CAROSABILE - EXISTENT
 - CIRCULATI PIETONALE - EXISTENT
 - CIRCULATI CAROSABILE SI PIETONALE IN MONTA - PROPOS
 - ACCES CAROSABIL - PROPOS
 - ACCES CAROSABIL - PROPOS
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPOS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parter mobilului - PROPOS
 - ZONA SERVICII AMENAJATE - PROPOS
 - ZONA PARCURI INTERMEDIARE - PROPOS
 - ZONA TERAPII EDUCATIVE - PROPOS
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

*VARIANTA DE
 LESOY IN SIGURNOLOJIA
 LESOY KU TUR
 LESOY*

Lc1

PROIECTANT: TAN TAN SA P.L.L.
PROIECTAT: arh. Andreea SEBASTIAN
DESENAT: arh. Andreea TUTU
RE. INCL.: 194/2020
REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE (02 A)

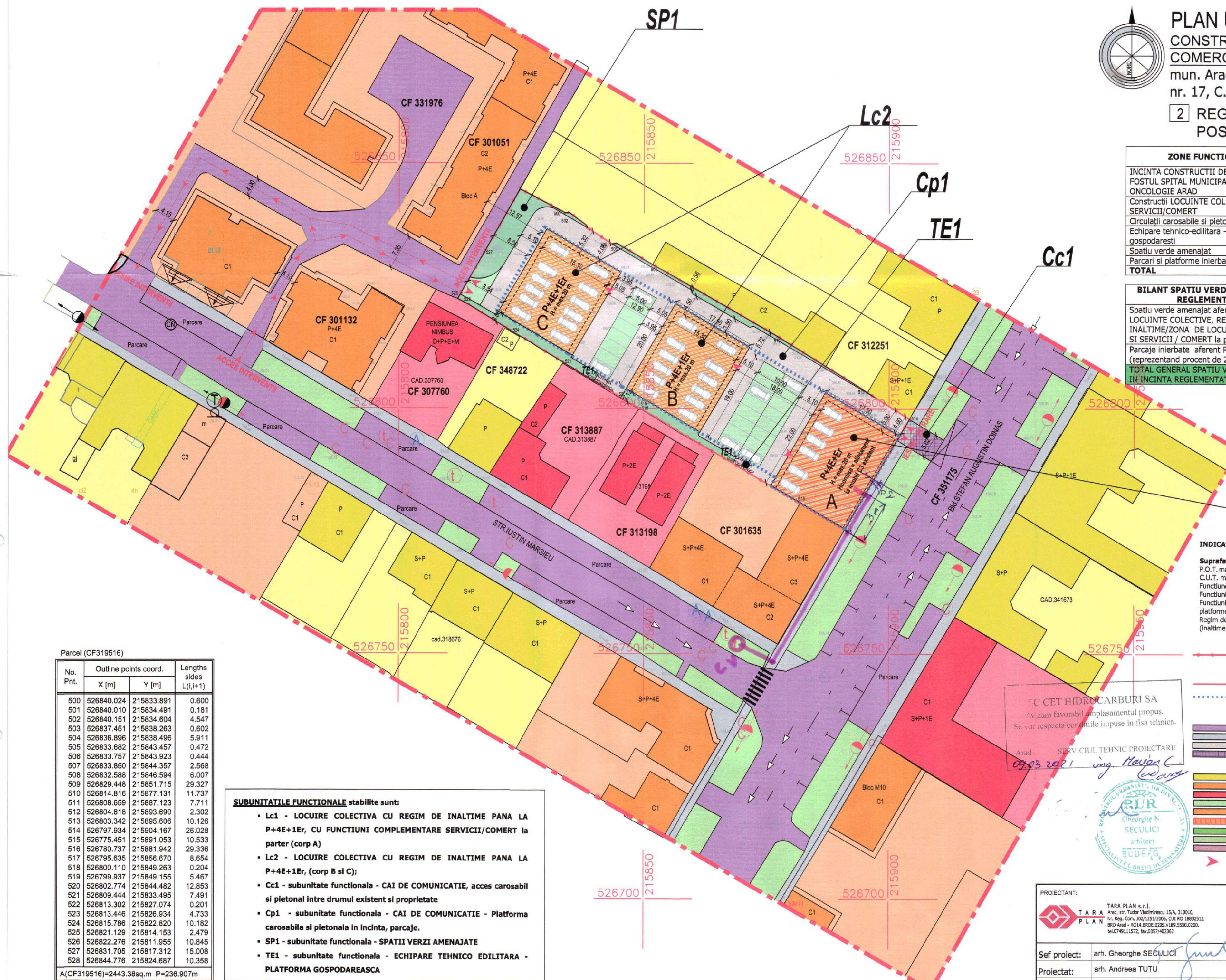


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
POSSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Construcții LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulații carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcari inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%



OCU
Rețea termoficare secundar deservită
Se face un Canal Termic
 +0

INDICATORI URBANISTICI :
 Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta: 44,50 %
 C.U.T. max. incinta: 2,50
 Functiune dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: acces auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front strada): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m (Inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

→ LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
 LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII
 CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
 ACCES CAROSABIL - PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA
 ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 ZONE VERZI - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUS
 ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
 ZONE PARCARI INIERBATE - PROPUS
 ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUS

➔ ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.125	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

- SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:**
- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)
 - Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C);
 - Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
 - Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.
 - SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE
 - TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA

CC CET HIDROCARBURI SA
 Avizăm favorabil amplasamentul propus.
 Se vor respecta conditiile impuse in fisa tehnica.
 Arad, 09/03/2021 ing. Marian C. [Signature]



PROIECTANT:	TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010. Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 188932512 BRO Arad - RO14.BRO.DE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363	BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	SCARA:	1:500
Desenat:	arh. Andreea TUTU	OBIECT:	REGLEMENTARI URBANISTICE - POSSIBILITATI DE MOBILARE
		ADRESA:	Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad
		PR. NR.:	194/2020
		FAZA:	P.U.Z.
		NR. PLANSA:	02 A

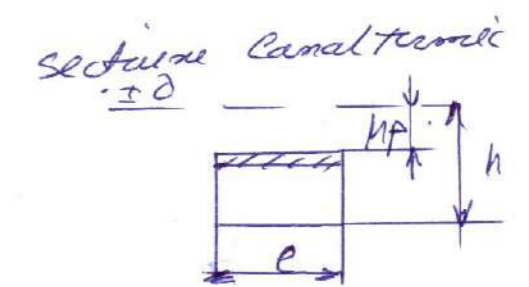


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA



SC CET HIDROCARBURI SA
 Avizam favorabil amplasamentul propus.
 Se vor respecta conditiile impuse in fisa tehnica.
 Arad SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE
 09.03.2021 *ing. Marian C. Doinas*



OCV Cămin de vizitator
 Rețea termică secundară
 de rețetare
 $hp = 0,6m; h = 1,2m; l = 1m$

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 - ZONE VERZI - EXISTENT



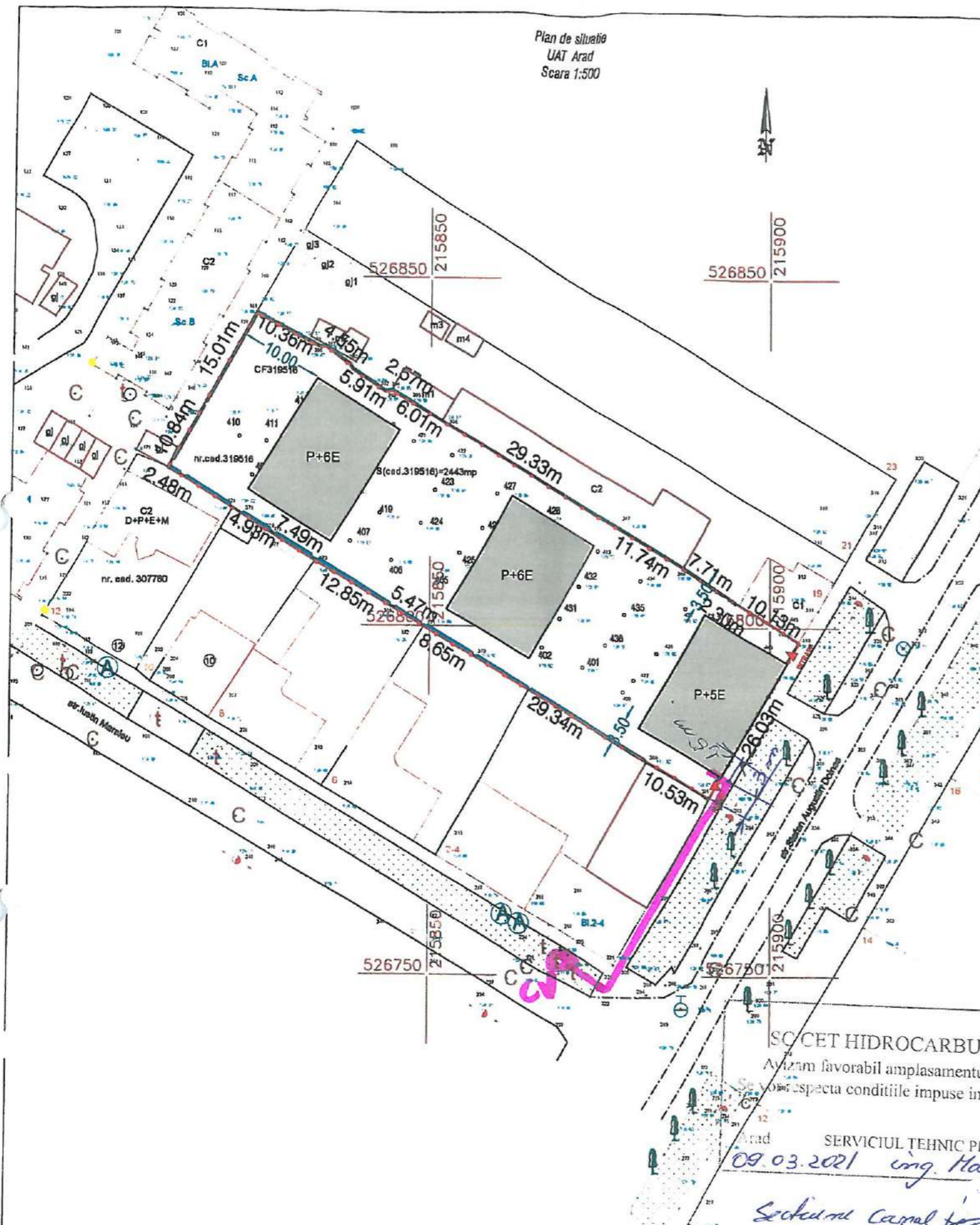
Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.806	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

PROIECTANT: 526700	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, PLANA Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14-BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.074911572, fax.0357/402363	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	FR. NR.: 194/2020
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	FAZA: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU	1:500	NR. PLANSA: 01 A
Desenat: arh. Andreea TUTU	oct. 2020	SITUATIA EXISTENTA

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:500

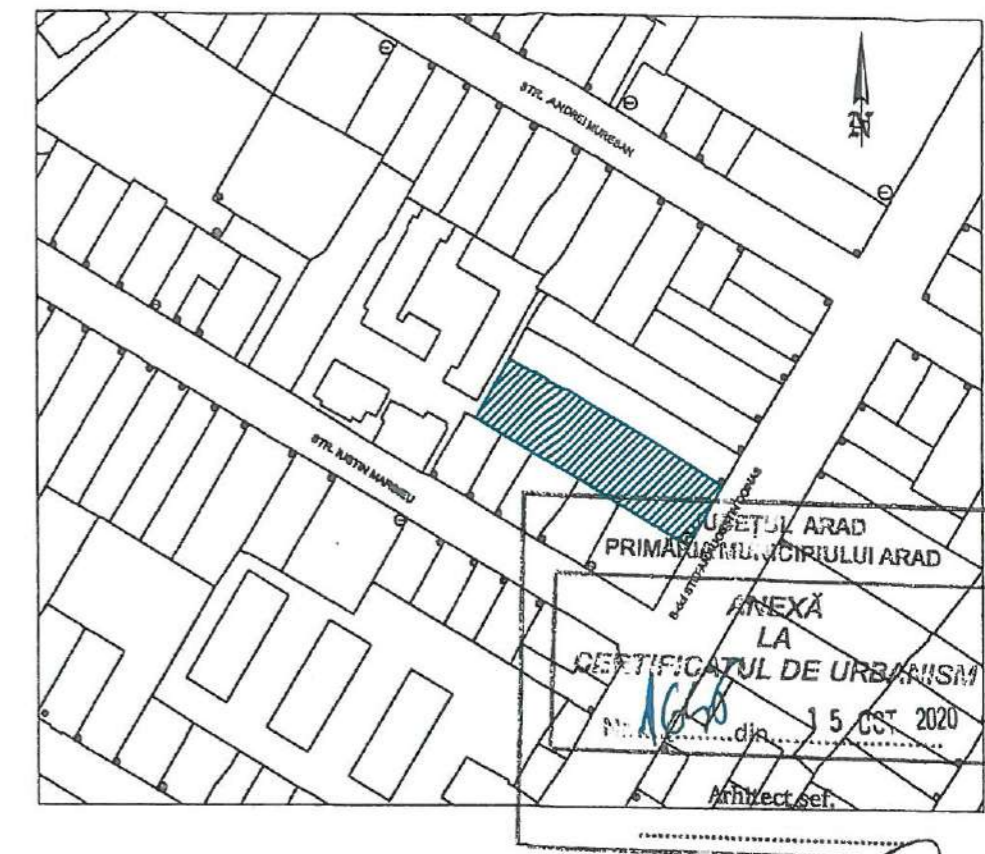


Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laterali D(i, i+1)
	X [m] Y [m]	
161	526844.776 215824.687	10.358
385	526840.024 215833.891	0.600
386	526840.010 215834.491	0.181
387	526840.151 215834.604	4.547
389	526837.451 215838.263	0.602
391	526836.896 215838.496	5.911
392	526833.682 215843.457	0.472
393	526833.757 215843.923	0.444
394	526833.850 215844.357	2.568
395	526832.588 215846.594	6.007
396	526829.448 215851.715	29.327
367	526814.816 215877.131	11.737
366	526808.659 215887.123	7.711
364	526804.618 215893.690	2.302
365	526803.342 215895.606	10.126
310	526797.934 215904.167	26.028
291	526775.451 215891.053	10.533
369	526780.737 215881.942	29.336
370	526795.635 215856.670	8.654
371	526800.110 215849.263	0.204
372	526799.937 215849.155	5.467
368	526802.774 215844.482	12.853
373	526809.444 215833.455	7.491
378	526813.302 215827.074	0.201
374	526813.446 215826.934	4.733
375	526815.786 215822.820	10.182
380	526821.129 215814.153	2.478
379	526822.275 215811.956	10.845
158	526831.705 215817.312	15.008

B (cad.319516)=2443.37mp P=236.906m

Plan de incadrare in zona
scara 1:2000



ANEXĂ LA CERTIFICATUL DE URBANISM
nr. 105 dja 15 OCT 2020
Arhitect ser.

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F. 319516 ARAD
IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

- Legenda:**
- S2 Punct statie
 - 399 Punct radiet
 - 100.85 Cota MN 75
 - Stalp LEA Joasa
 - Camin vizitare apometru
 - Robinet apa
 - Hidrant
 - Camin vizitare retele edilitare
 - Rigola
 - Cutie gaz
 - Aerisare gaz
 - Indicador rutier
 - Limita proprietate
 - Construcții
 - Contur parcela
 - Trotuar
 - Zona verde

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului -Intravilan
319516	2443	Str.Augustin Doinas nr.17
Cartea funciara nr.	319516	UAT Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	Situatia juridica
319516	2443	Str.Augustin Doinas nr.17	Marandiu Ciprian si Mot Ginel Adrian conform contract de vanzare cumparare nr.8208/2008
Cartea funciara nr.	319516	UAT ARAD	

A. Date referitoare la teren

Nr.topografic	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
319516	Cc	2443	Intreținut în stare, împrejurimi total cu gard curat și, plus și teren
Total		2443	

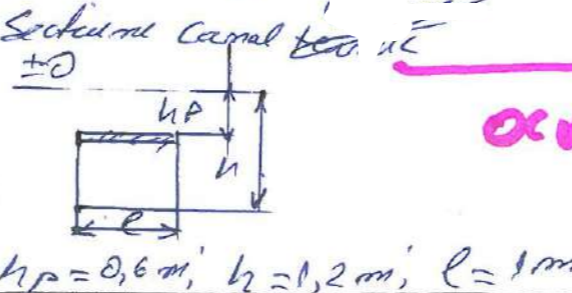
B. Date referitoare la construcții

Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

SCOPET HIDROCARBURI SA
Avizăm favorabil amplasamentul propus.
cu respecta conditiile impuse in fisa tehnica.
Arad
SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE
09.03.2021 ing. Haiduc C

OFICIUL ARHITECTURII DIN ROMANIA
6228
Andreea Elena TUTU

Art.28 din ORD.700/2014. Proprietarul raspunde pentru cunoasterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispozitia persoanelor autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
Art.29.(1) din ORD.700/2014. Persoana autorizată raspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea înlocuirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitia de proprietar. În cazul traseilor, persoana autorizată raspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.



Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de data 10-11-2015

DE AUTORIZARE Seria RO-P-3 Nr. 0517 Clasa H

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

ANDREEA ELENA TUTU

Beneficiar: MARANDIU CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN

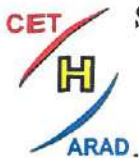
2017/2015

Masurat	MELTIS S.
Relevat	Ieh. GRAMA O.
Desenat	ing. ANDREI ISABELA
Verificat	ing. ANDREI ISABELA

SCARA: 1:500, 1:2000

Plan topografic analogic suport al documentației P.U.Z. privind imobilele situate Arad - Str. Augustin Doinas, Nr. 17, jud. ARAD Inscris în CF.319516

Julie 2015 SCOPUL LUCRARII: Plan topografic analogic suport al documentației P.U.Z.



S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI S.A.

310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10
tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788

email: contact:@cetharad.ro, email: r.p@cetharad.ro

J02/1141/02.11.2009, RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 3746 8911



Proiectant SC.TARA PLAN SRL.

FIȘĂ TEHNICĂ TERMOFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPAATII
COMERCIALE / PRESTATARI SERVICII

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală :

- Legea 325/2006 „Legea energiei”;
- Legea nr.10-1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Ordinul 91/2007 ANRSC;
- HCLM Arad nr.59/2008;
- Normativ PE 207/80;
- Normativ I 13-2015;
- Normativ I 9-2015;
- Normativ NP-029-02;
- Normativ NP-059-02;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferentă capacităților energetice prin Ordinul 4/2007 al ANRE.



2. Conținutul documentațiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentația tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
 - a. Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării și condițiile de executare - 1 exemplar;
 - b. În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare rețea și branșament gaze naturale la condominii unde se intenționează montarea unui alt sistem de încălzire și preparare a apei calde de consum, documentația va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
 - Acordul de acces la rețeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
 - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât și pe verticală cu privire la intenția de realizare a unui sistem individual de încălzire;
 - Acordul scris al Asociației de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenția de realizare a altui sistem individual/condominal de încălzire;
 - Documentația tehnică care reconsideră ansamblul instalației termice avizată de furnizor.
 - c. Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
 - d. Planuri de situație al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentației complete la SC CET HIDROCARBURI SA. Avizul este valabil 1 an de la data emiterii.

4. Date de identificare beneficiar lucrare:

- Denumirea beneficiarului lucrării MARANDUC CIPRIAN, MOT GINEL-ADRIAN
- Persoana de contact DANIELA URSACHI
- Număr de telefon 0749 111 572
- Nr. ordine de înregistrare la Oficiul Comerțului și anul (pentru firme) _____
- Codul fiscal (pentru firme) _____
- Contul (pentru firme) _____
- Banca (pentru firme) _____

II. CONDIȚII TEHNICE ȘI RESPECTII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

- a) Amplasament SIR. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, NR 17, MUN. ARAD, JUD ARAD
- b) Modificare Rețea/Branșament/racord (traseu, dimensiuni, cote) NU ESTE CAZUL
- c) Rețea/Branșament/racord nou (traseu, dimensiuni, cote) NU ESTE CAZUL
- d) Caracteristici tehnice care trebuiesc asigurate prin proiect _____

PROIECTANT SC. TARA PLAN SRL.

III. TAXA DE AVIZARE

- Temei legal - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 330/21.08.2020.
- Modalitatea de plată: casieria SC CET HIDROCARBURI SA.



S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI S.A.

310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10
tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788

email: contact:@cetharad.ro, email: r.p@cetharad.ro

J02/1141/02.11.2009, RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 3746 8911



Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru avizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT nr 671 / 26.02.

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fișa tehnică fără/ cu următoarele condiții:

Respectarea prevederilor normativului 113/2015

Înainte de executarea lucrării, beneficiarul are obligația de a anunța și solicita asistență tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257-231367.

Data 09.03.2021

SC CET HIDROCARBURI SA

Director General
ing. Ciulean Victor



Inginer Șef
ing. Sandru Marius-Florin

Șef Serviciu Tehnic Proiectare
ing. Meșter Clăudia

Întocmit
tehnician Ilea Camelia

Delgaz Grid SA, Independenței 26-28,300207, Timișoara

AVIZ FAVORABIL

212904290, 3/9/2021

Stimate domnule/doamnă **CIPRIAN MARANDIUC**,

Urmare a solicitării dumneavoastră 212885139 din 2/26/2021, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea **INTOCMIRE DOCUMENTATIE FAZA PUZ SI RLU - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**, din localitatea Arad, strada Stefan Augustin Doinas, numarul 17, CF 319516 județ **AR**, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**, întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuție gaze naturale. La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd **măsuri de etanșare** la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform **art. 93 alin. (1) din N.T.P.E.E. aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018**. Prezentul aviz este valabil până la data de **3/9/2022** (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota
Manager



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara
Independenței 26-28
300207 Timișoara
www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425
marius.bobic-dragota@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
POSSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcari inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%

I instalati TELEKOM ROMANIA.
Amix Caduciant 4.3.2021

INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta.: 44,50 %
 C.U.T. max. incinta: 2,50
 Functiune dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcari, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m (inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
 LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII
 CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
 ACCES CAROSABIL - PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA
 ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 ZONE VERZI - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUS
 ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
 ZONE PARCARI INIERBATE - PROPUS
 ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUS

➤ ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C)**
- **Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcari.**
- **SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

PROIECTANT: TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BUC. Arad - RO14, SRODS:0205.V1.99.5550.0200 tel.0749111572, fax.0357402363	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/2020
ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect: arh. Gheorghe SE	OBIECT: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSSIBILITATI DE MOBILARE
Proiectat: arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSSIBILITATI DE MOBILARE
Desenat: arh. Andreea TUTU	NR. PLANSĂ: 02 A



TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Direcția Executivă Tehnologie și Informație România
Divizia Rețea Acces România
Departamentul Proiectare & Implementare Rețea Pasivă
Compartimentul Inventar de Rețea

Data: 4.3.2021

Aviz nr: 30

Către: Mandraniuc Ciprian și Mot Ginel Adrian

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare a documentației dvs. depusă la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. înregistrată sub nr. 21 / 25.2.2021, privind lucrarea "**Construire locuințe colective și spații comerciale – prestări servicii Arad str. Ștefan Augustin Doinaș nr. 17 „**", vă comunicăm următoarele:

În zona identificată prin planurile de situație atașate la CU nr. 1645/ 15.10.2020, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate instalații de telecomunicații aflate în exploatare.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de telecomunicații proprietatea S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor de telecomunicații subterane și/sau aeriene:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.. Pentru aceasta înainte de începerea lucrărilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică la dl. Tiberiu Toth tel. 0257 204699/ 0760 246191 tiberiu.toth@telekom.ro sau prin fax la nr. 0257 215600
- Se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997
- Predarea amplasamentului, privind rețeaua de telecomunicații existentă, se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar / constructor respectiv S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. .
- Dacă la predarea de amplasament se constată că nu pot fi respectate distanțele minime față de instalațiile de telecomunicații de pe amplasament, beneficiarul va solicita la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. sau la altă unitate de specialitate întocmirea unei documentații tehnice

TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Piața Presei Libere nr. 3-5, City Gate (Turnul de Nord), Et. 7 - 18, Sector 1, 013702, București, România
Telefon: +40 21 404 1234 | Internet: www.telekom.ro

Nr. Înreg. Reg. Com.: J40/8926/1997 | CUI: 427320, CIF: RO427320 | Capital social subscris și vărsat: 318.464.490 lei



pentru devierea/protecția instalațiilor proprietate S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. care sa reglementeze această situație.

- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborării gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor de telecomunicații subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A..
- În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

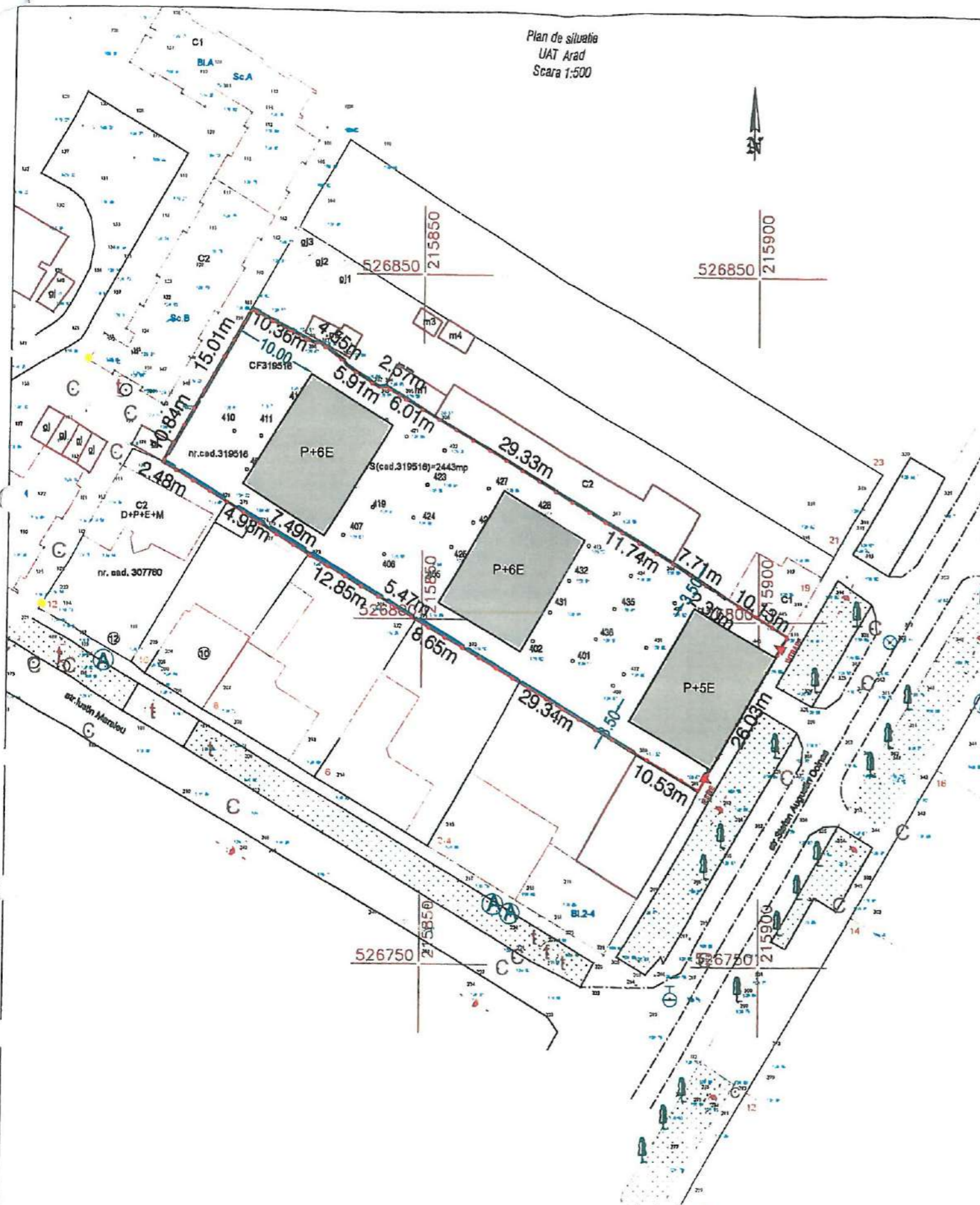
Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Taxa emiterie aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:500

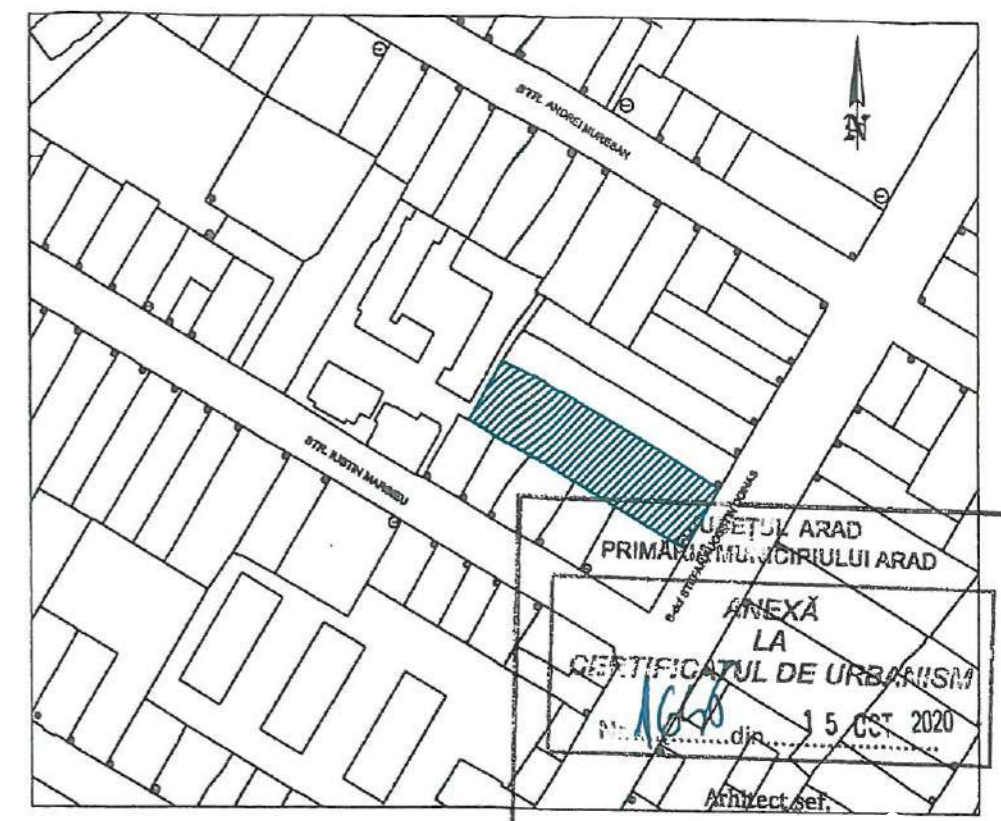


Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
161	526844.776	215824.687	10.358
385	526840.024	215833.891	0.600
386	526840.010	215834.491	0.181
387	526840.151	215834.604	4.547
389	526837.451	215838.263	0.602
391	526836.896	215838.496	5.911
392	526833.682	215843.457	0.472
393	526833.757	215843.923	0.444
394	526833.850	215844.357	2.568
395	526832.588	215845.594	6.007
396	526829.448	215851.715	29.327
367	526814.816	215877.131	11.737
366	526808.659	215887.123	7.711
364	526804.618	215893.690	2.302
365	526803.342	215895.606	10.126
310	526797.934	215904.167	26.028
291	526775.451	215891.053	10.533
369	526780.737	215881.942	29.336
370	526795.635	215856.670	8.654
371	526800.110	215849.263	0.204
372	526799.937	215849.155	5.467
368	526802.774	215844.482	12.853
373	526809.444	215833.495	7.491
378	526813.302	215827.074	0.201
374	526813.446	215826.934	4.733
375	526815.786	215822.820	10.182
380	526821.129	215814.153	2.478
379	526822.275	215811.956	10.845
158	526831.705	215817.312	15.008

S (cad.319516)=2443.37mp P=236.906m

Plan de incadrare in zona
scara 1:2000



UJETUL ARAD
PRIMĂRII MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
din 15 OCT 2020
Arhitect ser.

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F.
319516 ARAD

IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE-PROPUSE

ORDINUL ARHITECTURILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea Elena
TUTU
Arhitect cu dr.

- Legenda:**
- S2 Punct statie
 - 399 Punct radiet
 - 108.85 Cota MN 75
 - Stalp LEA joasa
 - Camion vizitare apometru
 - Robinet apa
 - Hidrant
 - Camion vizitare retele edilitare
 - Rigola
 - Cutie gaz
 - Aerisire gaz
 - Indicator rutier
 - Limita proprietate
 - Construcții
 - Contur parcela
 - Trotuar
 - Zona verde

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului -Intravilan
319516	2443	Str.Augustin Doinas nr.17
Cartea funciara nr.	319516	UAT Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	Situatia juridica
319516	2443	Str.Augustin Doinas nr.17	Marandiu Ciptian si Mot Ginel Adrian conform contract de vanzare cumparare nr.3208/2008
Cartea funciara nr.	319516	UAT ARAD	

A. Date referitoare la teren

Nr. topografic	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
319516	Cc	2443	Intravilan Urban, Imprajurit total cu gard cazemata, plina al term
Total		2443	

B. Date referitoare la constructii

Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Art. 28 din ORD.709/2014 Proprietarul raspunde pentru cunoasterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispozitie a persoanelor autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.

Art. 29 (1) din ORD.709/2014 Persoana autorizată raspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea înlocuirii documentației și coreștența acesteia cu realitatea din teren și cu actele de dovadă care ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul traserilor, persoana autorizată raspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de recepție din data 10-11-2015.

DEPARTAMENTUL DE PROIECTARE SI INTERVENȚII
DE
AUTORIZARE
SERIA RO-P-3
Nr. 0617
Clasa II

Beneficiar: MARANDIU CIPRIAN și MOT GINEL ADRIAN

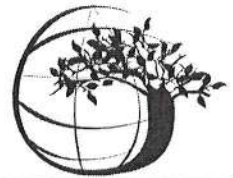
Recepționat: CREȚIU ADRIAN FILOȘ

20-10-2015

SCARA: 1:500 / 1:2000

Plan topografic analogic suport al documentului P.U.Z. privind imobilul situat Arad - Str. Augustin Doinas, Nr.17, Jud. ARAD înscris în CF.319516

SCDPUL LUCRARIILOR: Plan topografic analogic suport al documentului P.U.Z.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 4021/17.03.2021
Către: **Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian**
În atenția: D-nei arh. Andreea Tutu
Referitor la: PUZ și RLU aferent pentru "Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii"

Stimată doamnă,

Ca urmare a **Notei de ședință nr. 4020/17.03.2021 întocmită de reprezentantul A.P.M. Arad în situația imposibilității desfășurării efective a ședinței C.S ca urmare a implementării măsurilor pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19 la nivel național,**

în procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe pentru PUZ și RLU aferent "Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii", documentație înregistrată la A.P.M. Arad cu nr. 415R/ 3086 din 02.03.2021, vă aducem la cunoștință că este necesară completarea documentației cu:

- Avizul emis de către Compania de Apă Arad SA;
- Avizul de oportunitate emis de către Primăria Municipiului Arad;
- Avizul emis de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Avizul emis de Inspectoratul pentru situații de urgență „Vasile Goldiș” al județului Arad.

Termenul stabilit pentru completarea documentației: 17.05.2021

Documentul solicitat va fi depus, însoțit de copia prezentei adrese, la sediul APM Arad în zilele de luni, marți sau joi între orele 8.30-13.30 sau vor fi transmise prin poștă sau servicii de curierat la adresa – Arad, Splaiul Mureș FN.

Documentele vor fi transmise și prin email doar la solicitarea APM Arad.

Dacă se va considera că nu sunt furnizate date suficiente pentru luarea deciziei, ne rezervăm dreptul de a solicita și alte completări.

După completarea documentației, APM Arad va comunica decizia etapei de încadrare.

Cu deosebită considerație,

Director Executiv
Dana Monica Dâr

Avizat: Șef Serviciu A.A. Șan

Întocmit, Călb /17.03.2021



ANUNȚ PUBLIC

MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL-ADRIAN având domiciliul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dacilor, nr. 18, et.3, ap.6A titular al P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTATARI SERVICII", amplasat în jud. Arad, Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad, anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de obținere a **avizului de mediu** pentru P.U.Z.- ul menționat și declanșarea etapei de încadrare.

Prima versiune a P.U.Z.-ului poate fi consultată la sediul APM ARAD, strada Splaiul Muresului, FN, localitatea Arad, județul Arad, de luni până joi între orele 09 – 16.00, vineri între orele 09 – 13.00.

Observații/comentarii și sugestii se primesc în scris la sediul APM ARAD, în termen de **18** zile de la data publicării anunțului.

ANUNȚ PUBLIC

MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL-ADRIAN având domiciliul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Dacilor, nr. 18, et.3, ap.6A titular al P.U.Z. si R.L.U. – "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTATARI SERVICII", amplasat în jud. Arad, Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad, anunță publicul interesat asupra depunerii solicitării de obținere a **avizului de mediu** pentru P.U.Z.- ul menționat și declanșarea etapei de încadrare.

Prima versiune a P.U.Z.-ului poate fi consultată la sediul APM ARAD, strada Splaiul Muresului, FN, localitatea Arad, județul Arad, de luni până joi între orele 09 – 16.00, vineri între orele 09 – 13.00.

Observații/comentarii și sugestii se primesc în scris la sediul APM ARAD, în termen de **15** zile de la data publicării anunțului.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 5789/16.04.2021
Către: MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN
În atenția: SC TARA PLAN SRL – proiectant
Spre știință: D-nei arh. Andreea Tutu
Referitor la: Concluzia etapei de încadrare în procedura de evaluare a efectelor asupra mediului

Stimată doamnă,

Ca urmare a ședinței comitetului special constituit pentru etapa de încadrare (etapa de încadrare) în procedura de evaluare a impactului asupra mediului, în vederea emiterii avizului de mediu pentru **P.U.Z. și R.L.U. “ Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii”** – ședință care a avut loc la sediul A.P.M. Arad în data de 17.03.2021, și urmare a completărilor solicitate, înregistrate cu nr. 819R/5592/13.04.2021, vă comunicăm următoarele:

1. A fost luată decizia că planul *nu necesită evaluare de mediu și va fi adoptat fără aviz;*
2. În conformitate cu prevederile HG 1076/2004, art. 12, paragraful (1) – aveți obligația de a face publică decizia etapei de încadrare, în termen de 3 zile de la data prezentei, prin publicare în presa locală a următorului anunț:

MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN titulari al planului P.U.Z. și R.L.U. “Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii”, amplasat în municipiul Arad, B-dul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, identificat prin extrasul de C.F. nr. 319516 Arad, jud. Arad, aduce la cunoștința publicului că decizia etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076/2004, este aceea de adoptare a planului fără aviz de mediu. Propunerile de reconsiderare ale deciziei se vor transmite în scris, în termen de 10 zile calendaristice de la publicarea anunțului, la sediul APM Arad, din Arad, str. Splaiul Mureș, FN, jud. Arad”

Dovada publicării anunțului se va transmite catre APM Arad însoțită de prezenta adresă, prin posta sau servicii de curierat sau se vor depune la biroul preluare documente la intrarea în sediul APM Arad în zilele de luni, marti sau joi între orele 8.30-13.30.

Cu deosebită considerație,

Director Executiv
Dănoiu Dana

Avizat: Șef Serviciu A.A.A. Orășan Adina

Întocmit: Câlb Cătălin Cristian/data 16.04.2021





AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 7651 din 21.05.2021

Ca urmare a notificării adresată de **MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN** cu sediul în municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 18, jud. Arad, privind planul “**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII**” propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, CF 319516, nr. 17, județul Arad, înregistrată la A.P.M. Arad cu nr. 3086/R/415 din 02.03.2021, cu completările înregistrate la nr. 819R/5592 din 13.04.2021 în baza:

- **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe, cu modificările și completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 19/2010** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potențiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificările și completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 2387/2011** pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării punctelor de vedere ale autorităților publice, ca membri în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 17.03.2021 și a completărilor la documentația depusă la APM Arad;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul: “**Întocmire P.U.Z. și R.L.U. aferent – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII**” propus a fi amplasat în municipiul Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, CF 319516, nr. 17, județul Arad, titularii planului – **MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN**, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.



1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, în centrul orașului, pe strada Ștefan Augustin Doinas, nr. 17, în zonă rezidențială.

Zona propusă spre reglementare are suprafață de **2.443 mp** și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 319516 Arad, în proprietate privată MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN.

Zona studiată are suprafața de **27.140 mp**, cuprinde inclusiv vecinătățile terenului reglementat prin prezenta documentație și totodată posibilitățile de acces și ieșire de pe proprietate, prin intermediul aleilor carosabile de pe latura vestică a amplasamentului, cu ieșire în strada Iustin Marsieu. Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 - construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Nord – imobile locuințe colective

Est – strada Ștefan Augustin Doinas

Sud – imobile locuințe colective

Vest – imobile locuințe colective, P+4E, domeniu public

Terenul este în prezent liber de construcții.

Titularii propun realizarea următoarelor obiective:

Construcții:

- 3 imobile de locuințe colective, cu un regim de înălțime de maxim P+4E+Er. La parterul imobilului de locuințe aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spații de servicii/comerț către strada Ștefan Augustin Doinas și parcaje către latura din incintă. La parterul celorlalte 2 imobile B și C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unităților locative propuse, nu se prevăd spații comerciale sau locuințe, doar accesul la casă de scară pentru etajele superioare.

Alimentarea cu apă va fi din rețeaua orașului.

Canalizare: apele uzate igienico-sanitare se vor dirija în rețeaua municipiului Arad.

Drumul de incintă/trotuare:

Terenul are frontul stradal pe str. Ștefan Augustin Doinas, pe latura estică a amplasamentului. Lungimea frontului stradal este de 26,03 m.

Drumul de incintă propus, circulații carosabile și pietonate în suprafață de 787 mp, va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenții sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta și totodată posibilitățile de acces și ieșire de pe proprietate, prin intermediul aleilor carosabile de pe latura vestică a amplasamentului, cu ieșire în strada Iustin Marsieu.

Parcaje: sunt prevăzute parcări la parterul blocurilor și parcări înierbate pe o suprafață de 314 mp.

Zonele verzi amenajate:

Conform HGR 525/1996, zonele verzi amenajate trebuie să ocupe minim 2mp/locuitor din suprafața lotului.

Energie electrică

Se propune extinderea liniei electrice de medie tensiune aeriană cu linii electrice de medie tensiune subterane (LES 20kV). Se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate;

Alimentarea cu gaze naturale a incintei se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe latura de est a amplasamentului, prin extinderea rețelei;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCȚII DE SĂNĂTATE – fostul spital municipal de oncologie Arad	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Construcții LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII SERVICII/COMERȚ	0,00	0,00%	1087,00	44.50 %
Circulații carosabile și pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitară - Platforme gospodărești	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spațiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcări și platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat aferent ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME/ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII / COMERȚ la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate (reprezentând procent de 50% spațiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPAȚIU VERDE AMENAJAT ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	402,00	16,45%

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Zona ce urmează a fi studiată în cadrul PUZ se află în intravilanul municipiului Arad, în apropierea centrului orașului, în zonă rezidențială. Nu există conflicte între funcțiunea propusă în incintă și cele existente în zonă.

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Prin PUZ se prevede asigurarea de spații verzi amenajate și plantații de alineament în conformitate cu prevederile HG 525/1996, Anexa 6, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului propus, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, asigurându-se totodată și respectarea cerințelor O.U.G. 195/2005 privind protecția mediului.

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă rezidențială, în consecință, planul se va integra în zonă, va respecta legislația în vigoare și va promova principiul dezvoltării durabile.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program:

- asigurarea suprafeței de spațiu verde conform prevederilor legale;
- pentru alimentarea cu apă folosită în scop igienico-sanitar și pentru udarea spațiilor verzi, se va asigura extinderea rețelei existente aflate pe strada Ștefan Augustin Doinaș, poziționată la est de amplasamentul reglementat prin PUZ;
- apa uzată menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Ștefan Augustin Doinaș, poziționată la est de amplasamentul reglementat prin PUZ;
- apele pluviale vor fi colectate și deversate parțial în zonele verzi amenajate pe proprietate și în sistemul de canalizare pluvială de pe strada Ștefan Augustin Doinaș;
- numărul parcarilor va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

În implementarea planului se va ține cont de dezvoltarea zonei în perspectivă și se va respecta legislația specifică din domeniul protecției mediului, a gospodăririi apelor. Deșeurile menajere și reciclabile produse în incinte vor fi depozitate în europubele, amplasate într-un



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

spațiu special amenajat, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia va fi redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.

b) Natura cumulativă a efectelor:

A fost luat în calcul impactul cumulat cu activitățile desfășurate în vecinătatea amplasamentului propus (activități predominant rezidențiale), impactul rezultat fiind redus din acest punct de vedere.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Planul nu are efect transfrontier, deoarece nu se situează în apropierea zonei de frontieră.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Pentru acest plan s-a emis Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 107/17.03.2021, de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad, în care se precizează că planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Planul propus se va implementa în municipiul Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 2.443 mp.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural

Terenul luat în studiu nu se află în vecinătatea sau în cadrul zonelor de protecție pentru monumente sau situri.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Nu au fost evidențiate poluări ale factorilor de mediu în zonă, prin proiect se vor impune măsuri pentru respectarea standardelor de calitate a mediului.

Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Planul propus nu se va implementa în arie naturală protejată desemnată prin O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

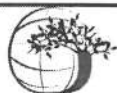
Condițiile de realizare a planului:

- respectarea documentației tehnice înregistrată la APM Arad, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare;
- se vor respecta condițiile impuse prin actele administrative/de reglementare emise de autoritățile implicate;

Pentru zona de locuire colectivă, se va asigura minim 1 loc de parcare/apartament.

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comerț, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- în cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- pentru orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată APM Arad.

Protecția calității apelor:

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua localității și încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din HG nr.188/2002 cu completările și modificările ulterioare;
- apele pluviale potențial impurificate de la platformele de circulație auto se vor preepura într-un separator de hidrocarburi înainte de evacuarea în rețeaua de canalizare a localității și se vor încadra în limitele stabilite de Normativul NTPA 001.

Protecția calității aerului:

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

Protecția solului și a subsolului:

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pentru colectarea selectivă a deșeurilor în interiorul parcelei, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectând dispozițiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populație și Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerte rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă.

Protecția biodiversității:

- **în conformitate cu HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora**, respectându-se unu procent minim de spațiu verde de 2 mp/locuitor, conform HG 525/1996;
- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra peisajului să fie cât mai redus;

Obligațiile titularului:

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 (r1) privind regimul deșeurilor;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje, cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staționare.

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Certificat de Urbanism nr. 1645 din 15.10.2020, eliberat de Primăria municipiului Arad;
- Ordin de plată nr. 455243008/22.02.2021 emisă de Banca ING, privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Avizul de oportunitate nr. 1 din 07.01.2021, emis de Primăria municipiului Arad;
- Extras Carte Funciară nr. 319516 Arad, eliberat de O.C.P.I. Arad;
- Acord favorabil de securitate la incendiu emis sub nr. 625 din 06.04.2021 de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad;
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr. 107/17.03.2021, emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
- Acord C.A. Arad S.A. emis sub nr. 4207 din 15.03.2021;
- Memoriu de prezentare întocmit de S.C. TARA PLAN S.R.L.;
- Planșe anexă documentației: plan topografic analogic și digital; plan de încadrare în zonă; plan de situație existent; plan reglementări urbanistice – zonificare; plan edilitare;
- Punct de vedere nr. 772/05.03.2021, referitor la memoriu de prezentare, eliberat de GNM CJ Arad,
- Notă de ședință nr. 4020 din 17.03.2021 întocmită de reprezentantul APM Arad.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, conform H.G. nr. 1076/2004 (publicate în „Jurnal național” din 26.02.2021 și 01.03.2021);
- conform H.G. nr. 1076, art. 12, alin. (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia în cotidianul „Jurnalul național” din 20.04.2021;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 19.04.2021, privind decizia de adoptare a planului, fără a fi primite comentarii sau propuneri din partea publicului pentru reconsiderarea deciziei.

Respectarea documentației tehnice depuse, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare este obligatorie, titularul planului având sarcina să notifice APM Arad în cazul oricărei modificări aduse planului inițial.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Conform **H.G. nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8 alin.(2), lit. ii) "Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare".

Prezenta decizie își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul act conține 7 (șapte) pagini și a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Monica



ȘEF SERVICIU A.A.A.
Orășan Adriana

ÎNTOCMIT,
Câlb Cătălina



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 4021/17.03.2021
Către: **Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian**
În atenția: D-nei arh. Andreea Tutu
Referitor la: PUZ și RLU aferent pentru "Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii"

Stimată doamnă,

Ca urmare a **Notei de ședință nr. 4020/17.03.2021 întocmită de reprezentantul A.P.M. Arad în situația imposibilității desfășurării efective a ședinței C.S ca urmare a implementării măsurilor pentru prevenirea și combaterea efectelor pandemiei de COVID-19 la nivel național,**

în procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe pentru PUZ și RLU aferent "**Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii**", documentație înregistrată la A.P.M. Arad cu nr. 415R/ 3086 din 02.03.2021, vă aducem la cunoștință că este necesară completarea documentației cu:

- Avizul emis de către Compania de Apă Arad SA;
- Avizul de oportunitate emis de către Primăria Municipiului Arad;
- Avizul emis de Direcția de Sănătate Publică Arad;
- Avizul emis de Inspectoratul pentru situații de urgență „Vasile Goldiș” al județului Arad.

Termenul stabilit pentru completarea documentației: 17.05.2021

Documentul solicitat va fi depus, însoțit de copia prezentei adrese, la sediul APM Arad în zilele de luni, marți sau joi între orele 8.30-13.30 sau vor fi transmise prin poștă sau servicii de curierat la adresa – Arad, Splaiul Mureș FN.

Documentele vor fi transmise și prin email doar la solicitarea APM Arad.

Dacă se va considera că nu sunt furnizate date suficiente pentru luarea deciziei, ne rezervăm dreptul de a solicita și alte completări.

După completarea documentației, APM Arad va comunica decizia etapei de încadrare.

Cu deosebită considerație,

Director Executiv
Dana Monica Dănoș

Avizat: Șef Serviciu A.A.A. / Lina Orășan

Întocmit, Călb C. în C. 17.03.2021





MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: dspj.ar@rdslink.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 107 / 17.03.2021

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN

Localitatea: ARAD, STR. DACILOR, NR. 18, JUDEȚ ARAD

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: ARAD, STR. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ, NR. 17, CF NR. 319516, JUDEȚ ARAD

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE / PRESTĂRI SERVICII

FAZA: P.U.Z.

Proiect: 194 / 2020

Proiectant: SC TARA PLAN SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare Nr. 707 / 17.03.2021, numele și prenumele specialistului; Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- **proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică,**

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. TIMIȘ HOREA SORIN



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. DRĂGĂNESCU IONEL

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Exemplar nr. __ / 2
Nr. 625 340
Arad, 06.04.2021



Către,

MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN
TEL. 0749 111 572

La cererea dumneavoastră cu nr. 625 340 din 22.02.2021, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, beneficiar MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN, cu amplasamentul în Arad, Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru faza PUZ.

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

Cristian-Nicolae



Se diseminează pe suport hârtie



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
POSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcari inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%



06.04.2021

INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta.: 44,50 %
 C.U.T. max. incinta: 2,50
 Functiune dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m (inaltimea la comisa a etajului 4 - se va alinia la comisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 — LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
 - - - - - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII
 CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
 ACCES CAROSABIL - PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA
 ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 ZONE VERZI - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUS
 ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
 ZONE PARCARI INIERBATE - PROPUS
 ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUS

➤ ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA



PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 38652512 BRD Arad - NO.14, BUCS.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357402363	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	PR. NR.: 194/2020
DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	FAZA: P.U.Z.
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	SCALA: 1:100	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE
Proiectat: arh. Andreea TUTU	DATA: 04.2020	NR. PLANSA: 02 A
Desenat: arh. Andreea TUTU		



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.716	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215866.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

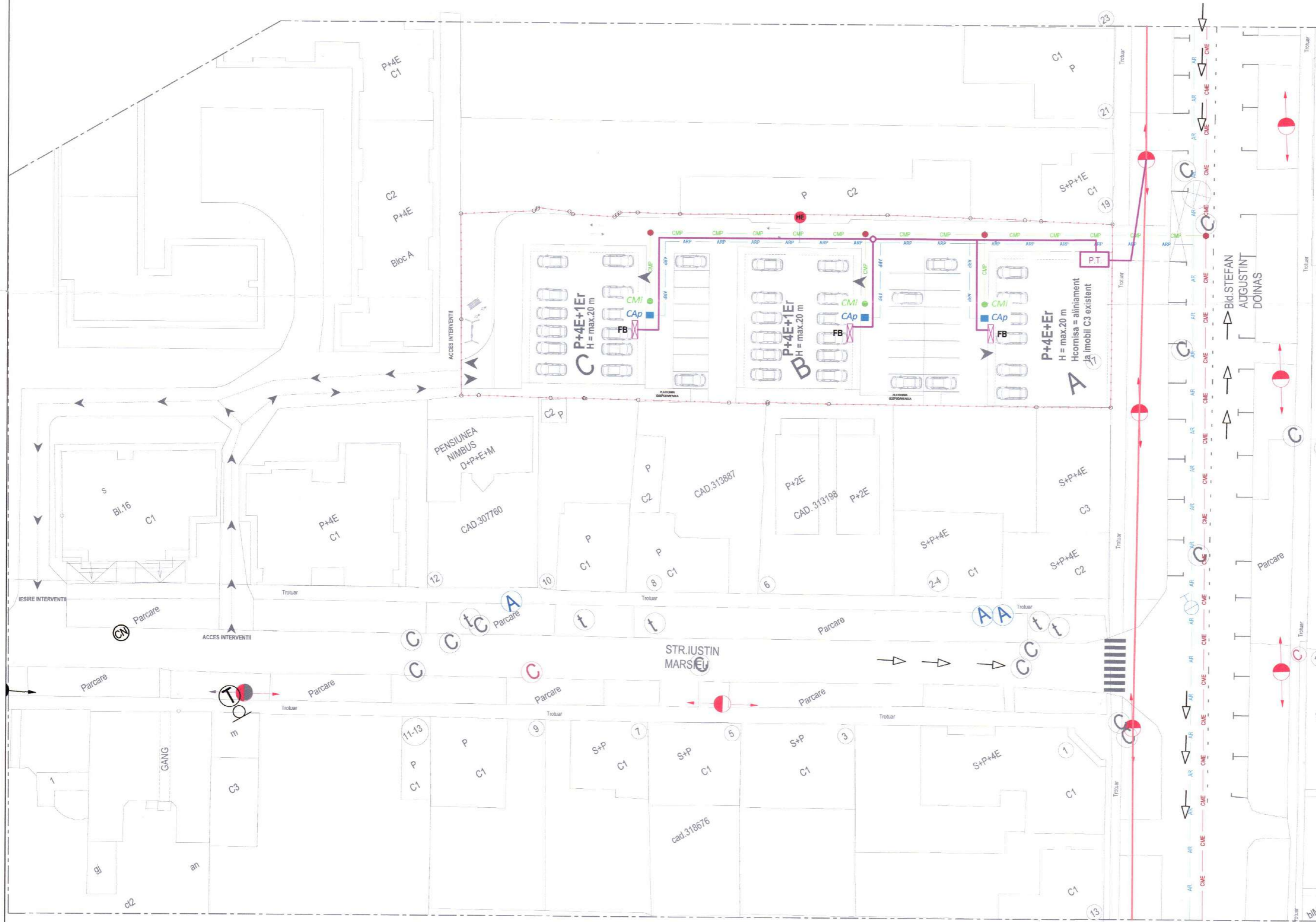
A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C);**
- Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad
3 REGLEMENTARI EDILITARE



— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

Legenda

	Camin tragere		AR	Rețea apă rece potabilă EXISTENTA
	Linie electrica aeriana 20kV EXISTENTA		ARP	Conductă apa rece PROPUSA
	LES Linie electrica subterana PROPUSA		CME	Rețea canalizare apă menajera EXISTENRA
	FB Firida de bransament electric PROPUS		CMP	Rețea canalizare apă menajera PROPUSA
	PT Post de transformare PROPUS		CAp	Cămin de bransament - apa rece - PROPUS
			CMi	Cămin de racord - canalizare menajeră - PROPUS
			HE	Hidrant exterior suprateran - Dn80 - PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
PROIECTANT GENERAL	SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006			Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN MOT GINEL ADRIAN Amplasament: JUD. ARAD, MUN. ARAD, STR. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAS, NR. 17, CF NR 319516 Obiect: EDILITARE
PROIECTANT DE SPECIALITATE	S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/20			Denumire plansa: PLAN REȚELE EDILITARE
Sef proiect:	arh. SECULICI GH.		JARA 1:500	NR. 04/2021
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			FAZA PUZ
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN		01. 2021	PLANSĂ IE-IS 01

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Exemplar nr. __ / 2
Nr. 625 427
Arad, 05.05.2021



Către,

MARANDIUC CIPRIAN

TEL: 0749111572, e-mail: danielaursachi@gmail.com

La cererea dumneavoastră cu nr. 625 427 din 15.03.2021, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICIIL, beneficiar MARANDIUC CIPRIAN, cu amplasamentul în Arad, Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF

Colonel

Cristian-Nicolae GĂRB.



Se diseminează pe suport hârtie



**SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI**

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 13684 din 02.04.2021

Neclasificat
Ex. nr. 1

Domnului MARANDIUC CIPRIAN

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz din data de 08.03.2021, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 13684 din 10.03.2021, adresată de dumneavoastră, în calitate de inițiator P.U.Z., cu domiciliul în municipiul Arad, strada Dacilor, nr. 18, et. 3, ap. 6A, județul Arad, identificat cu C.I. seria AR nr. 882610 emisă de SPCJEP Arad la data de 22.10.2018, precum și a completării ulterioare transmisă de proiectant și înregistrată cu nr. 13874 din 30.03.2021;

În baza *Memoriului de prezentare P.U.Z.* - proiect nr. 194/2020 elaborat de S.C. Tara Plan S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 15A, județul Arad, identificată prin C.U.I. RO18832512 și nr. de ordine în Registrul Comețului J02/1251/2006;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1645 din 15.10.2020, precum și ale Avizului de oportunitate nr. 01 din 07.01.2021, emise de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, STS emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. și R.L.U. - Construire locuințe și spații comerciale/prestări servicii** - amplasament situat în municipiul Arad, strada Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, județul Arad, înscris în C.F. nr. 319516 Arad, identificat prin nr. cad. 319516,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 20 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;



Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad, telefon nr. 0257/256.614, fax nr. 0257/214.100, email: djtsar@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1645 din 15.10.2020 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII





Direcția Edilitară

Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro

pma@primariaarad.ro

Nr. 14774/Z1/ 22 MAR 2021

Către,

**DOMNUL MARANDIUC CIPRIAN ȘI
DOMNUL MOȚ GINEL, ARAD
str. Dacilor, nr. 18, et. 3, ap. 6A**

**Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistemare a Circulației pentru PUZ și RLU
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII”
pe str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, etapa a II a, privind accesul la incintă.**

În urma analizării solicitării în ședința din data de 18.03.2021, Comisia de Sistemare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

**PREȘEDINTE,
CĂLIN BIBARȚ**



	Nume prenume	Funcția	Semnătură	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		18 MAR 2021
Verificat:	Ovidiu Găină	Șef Serviciu		18.03.2021
Întocmit:	Stoian George	Secretar		18.03.2021
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		18.03.2021

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Cod operator date cu caracter personal nr. 5293

Nesecret
Arad
Nr. 129 056 din 18.02.2021.
Ex. nr. 7

Către,

MARANDIUC CIPRIAN

- Arad, str. Dacilor, nr. 18, et. 3, ap. 6A, jud. Arad -

Urmare la solicitarea dumneavoastră cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „**PUZ și RLU – construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii**”, în Municipiul Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, jud. Arad.

Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului.”

Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 1645 din 15.10.2020.

Taxa de avizare a fost achitată cu ordinul de plată nr. 454020601 din 18.02.2021, în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisa

BORTA

IEOP GHE

OFIȚER SPECIALIST

Comisar șef,

Dr. MOȚIU EMI

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I- 2 exemplare.

Nr. 6935 / 528 din 29 APR 2021

MARANDIUC CIPRIAN, MOȚ GINEL ADRIAN

Adresă de corespondență: București, str. Vidra, nr. 31, sector 6

Spre **1. AEROPORTUL ARAD**
știință: **2. R.A. ROMATSA**

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7 și 3.8 din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru PUZ și RLU construire locuințe colective și spații comerciale/ prestări servicii, pe terenul situat în localitatea Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17, județul Arad. Amplasamentul este situat în Zona I de servitute aeronautică civilă, la 966,4 m nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3291,7 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,50 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'54,44" latitudine N; 21°18'58,32" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1645 din 15.10.2020;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,50 m (109,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 20,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
5. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
6. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
7. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
8. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr. 38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax: +40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: dir.gen@caa.ro




9. Beneficiarul/Titularul obiectivului are obligația să comunice AACR, în scris, eventualele modificări de proprietar, de amplasament, soluții constructive, caracteristici tehnice, parametri funcționali, amenajări etc. pe care intenționează să le aducă obiectivului, caz în care este obligat să solicite un nou aviz al AACR. Cererea de aviz va fi însoțită de o documentație tehnică actualizată și se va tarifa ca un aviz nou;
10. **Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
11. **Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

DIRECTOR GENERAL
Nicolae STOICA





PLAN URBANISTIC ZONAL


CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad



Suprafata incinta: 2.443 mp conf. C.F. nr. 319516 Arad
Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

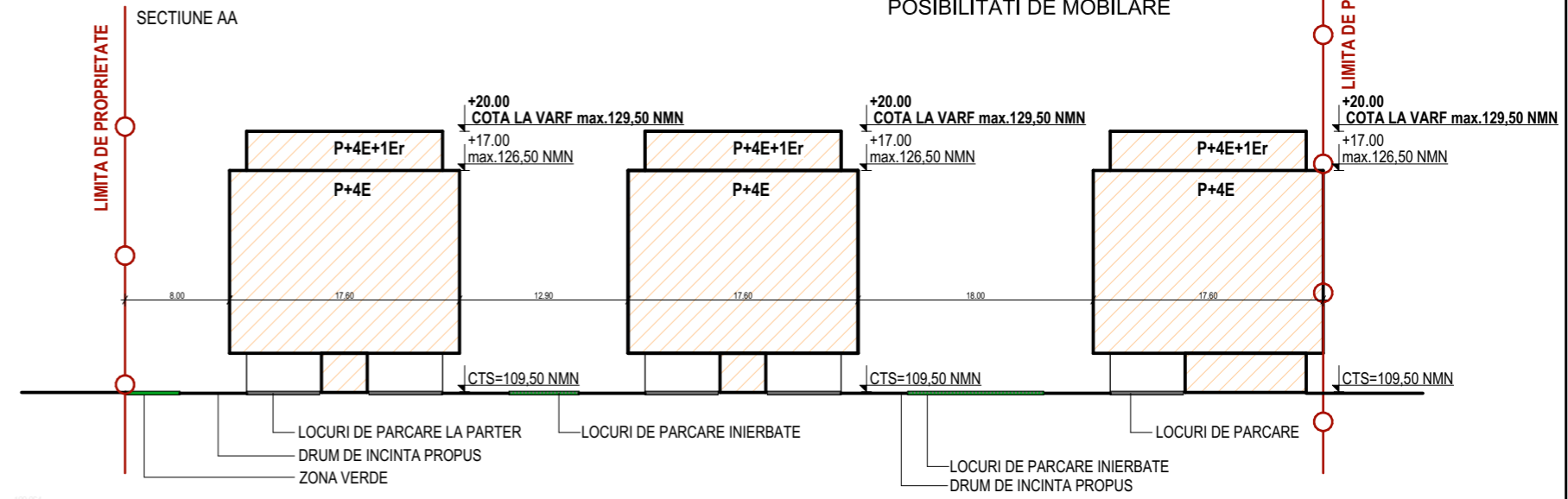


PROIECTANT:  TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:2000	OBIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII
Proiectat: arh. Andreea TUTU		oct. 2020	DENUMIRE PLANSA: PLAN DE INCADRARE
Desenat: arh. Andreea TUTU			
			PR. NR.: 194/2020
			FAZA: S.O.
			NR. PLANSA: 01 A



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE
 POSIBILITATI DE MOBILARE



INDICATORI URBANISTICI :
Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta : 44,50 %,
 C.U.T. max. incinta: 2,50
 Functie dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi,
 platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m
 (inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 - - - - - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:500	PR. NR.: 194/2020
Proiectat: arh. Andreea TUTU		OBIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	FAZA: S.O.
Desenat: arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: SCTIUNE LONGITUDINALA	NR. PLANSA: 02 A
		ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	oct. 2020



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.17124/Z1/ 24.03.2021

Către,

MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN
ARAD, str. DACILOR nr.18

Referitor la lucrarea: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE PUZ ȘI RLU – CONSTRUIRE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII’ ARAD str.ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ nr.17, CF nr.319516 ARAD, beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN ȘI MOȚ GINEL ADRIAN.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.17124, vă comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.201 /2014, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1645 din 15.10.2020;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remediile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43/1997cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PREȘEDINTE,
Lilia

10 a

Nume prenume			Data
Puia Adrian	membru		24.03.2021
George Stoian	membru		23.03.2021

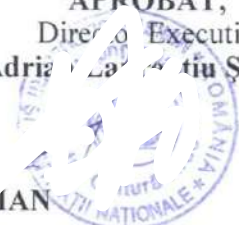


DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 226 / 14.04.2021

APROBAT,
Direcția Executiv
dr. Adrian Ștefan SIMON



Către,

MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN
mun. Arad, str. Dacilor nr. 18

AVIZ NR. 91 / U / 07.04.2021

Privind: PUZ Construire locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii,
mun. Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș nr. 17

Statut LMI: Imobil situat în zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR -
II-a-B-00477 din LMI actualizată 2015, aprobată prin OMC 2828/2015

Amplasament: mun. Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș nr. 17

Nr. pr./faza/Den: **194/2020 / PUZ – CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI
SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII**

Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A

Titular: MARANDIUC CIPRIAN și MOȚ GINEL ADRIAN,
mun. Arad, str. Dacilor nr. 18

Documentația transmisă cu adresa înregistrată la DJC Arad nr. 226 / 02.04.2021 cuprinde extras CF, CU, memoriu PUZ, aviz oportunitate, plan de situație existentă, reglementări urbanistice.

Se propun: Reglementări urbanistice cu stabilirea zonificărilor funcționale și a regulamentului local de urbanism pentru schimbarea destinației terenului din zonă construcții de sănătate, în zonă cu funcțiuni mixte - locuințe colective și zonă servicii și comerț, cu regim de înălțime maxim P+4E+Er și a amenajărilor aferente, rezultând POT max=44,5%, CUT=2,50.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentației din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecție a acestora și a zonelor construite protejate, în cadrul Ședinței de lucru din data de 07.04.2021, poziția 1369/2104/AR03 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice-12, prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. 194/2020, faza PUZ - Construire locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii, mun. Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș nr. 17, cu următoarele condiții și recomandări:

– documentația de urbanism, analizată din punct de vedere a legislației privind protejarea monumentelor istorice, se încadrează cu propunerea de inserție de pe str. Ștefan Augustin Doinaș, ca aspect arhitectural-urbanistic, în frontul existent din zona construită protejată din care face parte;

– din considerente urbanistice, se sugerează diminuarea regimului de înălțime la corpul din mijlocul parcelei.

Întocmit:
arh. Elicabeta COSMA, consultant

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad
Florin GROZAV

Taxa de avizare este de _____ lei/corpus, art. 22/2006/16/26,

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului la data de _____.

Cod aviz: M – obiective monument istoric; U – documentații de urbanism; Z – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice; ZA – zone construite protejate sau zona de protecție a monumentelor istorice delimitate prin documentații de urbanism avizate de MC.



MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



ARHITECT ȘEF
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare
Monumente

Nr. 6815 / A5 / 01.03.2021

Spre știință
SC TARA PLAN SRL
Str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A,
municipiul Arad, jud. Arad

Către,

Marandiu Ciprian și Moț Ginel Adrian
strada Dacilor, nr. 18, municipiul Arad, județul Arad

Referitor la documentația PUZ și RLU - "Construire locuințe colective și spații comerciale / prestări servicii", str. Ștefan Augustin Doinaș nr. 17, municipiul Arad, generat de imobilul identificat prin CF nr. 319516 - Arad, depusă de dumneavoastră cu nr. 6815 / 28.01.2021,

Prin prezenta vă comunicăm că membrii comisiei CTATU în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 09.02.2021, au fost de acord cu soluția și funcțiunea propusă, cu următoarele recomandări:

În vederea încheierii etapei a II a de elaborare a propunerilor și până la finalizarea perioadei de informare a populației aferente acestei etape, se solicită:

- Prezentarea avizului PSI pentru asigurarea căilor de intervenției în caz de incendiu și pentru asigurarea unor distanțe minime față de clădirile învecinate .
- Prezentarea unui punct de vedere al Comisiei de Sistematizare a Circulației asupra soluției de acces intervenții, conform planșei 02 A – Reglementări urbanistice – Posibilități de mobilare.

Arhitect Șef
arh. Emilian -Soț în Curariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		26.02.2021
Elaborat	Consilier	ing. Hoblea Simona		26.02.2021



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
POSSIBILITATI DE MOBILARE



Zona locuinte colective & functiuni
complementare (servicii/comert)
P+4E+Er (H = max. 20 m)

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte, regim mic de inaltime - existent	7.289,00	26,86%	7.289,00	26,86%
Zona de locuinte colective, regim mediu de inaltime - existent	7.515,00	27,69%	7.515,00	27,69%
Zona institutiilor si servicii - existent	2.436,00	8,98%	2.436,00	8,98%
Zone verzi - existent	1.512,00	5,57%	1.512,00	5,57%
Cai de comunicatie rutiera - carosabile, parcaje si accese auto - existent	4.737,00	17,45%	4.737,00	17,45%
Circulatii pietonale - existent	1.208,00	4,45%	1.208,00	4,45%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - POSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	9,00%	0,00	0,00%
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT - propus	0,00	0,00%	1087,00	4,00 %
Circulatii carosabile si pietonale - propus	0,00	0,00%	787,00	2,90 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti - propus	0,00	0,00%	10,00	0,04 %
Spatiu verde amenajat - propus	0,00	0,00%	245,00	0,90 %
Parcari si platforme inierbate - propus	0,00	0,00%	314,00	1,16 %
TOTAL	27.140,0	100%	27.140,0	100 %

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - POSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	2.443,00	100%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%

Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L _{i(i+1)}
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.854
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.863
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443,38sq.m P=236,907m

ZONA FUNCTIONALA:
Lc - UNITATE FUNCTIONALA - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT
SUBUNITATILE FUNCTIONALE:

- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)
- Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C);
- Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
- Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.
- SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE
- TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA

INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta: 44,50 %
 C.U.T. max. incinta: 2,50
 Functiune dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m (Inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

ANEXA la AVIZ C.J. Arad
 Nr. 19/06.2021
 Arhitect Șat



LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
 LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII
 CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
 ACCES CAROSABIL - PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA
 ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 ZONA INSTITUTIILOR SI SERVICII - EXISTENT
 ZONE VERZI - EXISTENT
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
 ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUS

ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15A, 310100 Nr. Reg. Com. 202/1251/2006, CUI RO 1512 BRD Arad - RCI 4.8RODE.0205.V189.57.0200. tel.074911572, fax.0357402363	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/2020
Adresa: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	FAZA: P.U.Z.
SCARA: 1:500 Denumire planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	NR. PLANȘA: 02 A
Sef proiect: arh. Gheorghe ȘECULI Proiectat: arh. Andreea TUTU Desenat: arh. Andreea TUTU	oct. 2020



ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro



ROMÂNIA
Județul Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian, cu domiciliul/sediul în județul Arad, localitatea Arad, str. Dacilor, nr. 18, et.III, ap.6, înregistrată la nr. 12762 din 08.06.2021,

în conformitate cu prevederile [Legii nr. 350/2001](#) privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 6 din 29.06.2021

Pentru:

Planul urbanistic zonal: "Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii"
generat de imobilul: C.F. 319516 Arad.

Inițiator: Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian

Proiectant: S.C. Tara Plan S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: est- B-dul Ștefan Augustin Doinaș, vest-locuințe colective, nord- locuințe individuale și sud- locuințe colective.

Suprafață incintă: 2.443 mp.

Prevederi P.U.Z.C.P. și R.L.U. aprobat conf. HCL Arad nr.201/2014 :

- UTR – Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3 –;
- regim de construire: cf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3
- funcțiuni predominante: fosta unitate funcțională construcții de sănătate Iss III 6 (actualmente teren viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente)
- H max = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3;
- POT max = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3;
- CUT max = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3 ;
- retragerea minimă față de aliniament = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3;
- retrageri minime față de limitele laterale = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3 ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3 .

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

- UTR : Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3;
- regim de construire: P+4E+Er;
- funcțiuni predominante: locuire;
- H max = 20 m;
- POT max = 44,5%;
- CUT max = 2,5
- retragerea minimă față de aliniament = la frontal stradal ;

- retrageri minime față de limitele laterale stânga = 2 m pentru corpurile B și C; alipit pentru corpul A;
- retrageri minime față de limitele laterale dreapta = 5 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare = 8 m;
- circulații și accese: accese, circulații auto și pietonale.
- echipare tehnico-edilitară: bransament electric, gaz, apă, canalizare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.06.2021 se avizează Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia cu următoarele recomandări:

- reducerea înălțimii celor două corpuri de clădire din spate (B+C) pentru încadrarea în prevederile art.32, alin.(10) din Legea 350/2001 actualizată coroborat cu prevederile RLU din PUZCP
- posibilitatea de realizare de parcuri auto la subsolul clădirilor.

Se va asigura necesarul de **parcaje** minim în conformitate cu **art.33 și anexa 5 din RGU**.

Suprafața minimă de **spații verzi amenajate** va fi conform **Deciziei etapei de încadrare nr. 7651/21.05.2021** a Agenției pentru Protecția Mediului Arad.

Se vor respecta condițiile de amplasare, precum și toate condițiile impuse prin **AVIZELE** care fac parte integrantă din documentația PUZ.

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. 1645 din 15.10.2020, emis de Primăria municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Vîrveso





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22



Tel. 0040-357-731100
<http://www.cjarad.ro>



Fax. 0040-357-731280
consiliul@ciarad.ro



Direcția Arhitect-Şef
Serviciul U.A.T.B.D.GIS
Nr. 12672/29.06.2021

Către,
Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian

Referitor la P.U.Z. și R.L.U. – „Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii” intravilan municipiul Arad

Proiect nr. 194/2021, proiectant: SC Tara Plan SRL, specialist cu drept de semnătură R.U.R. arh. Gheorghe Seculici.

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-șef al Județului Arad a emis avizul nr. 6/29.06.2021 pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. – „Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii” intravilan municipiul Arad și a vizat 3 exemplare de documentație (câte 1 exemplar pentru C.J. Arad, primărie și beneficiar)

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentația PUZ avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad**
- **Avizul nr. 6/29.06.2021 emis de Arhitectul-șef al Județului Arad**

Documentațiile de urbanism complete și elaborate conform legislației în vigoare, însoțite de referatul de specialitate al arhitectului-șef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei) și raportul informării și consultării publicului se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei, respectiv maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice.

Documentația P.U.Z. și R.L.U.– forma avizată de Arhitectul-șef al Județului Arad se supune spre aprobare Consiliului Local al municipiului Arad.

Toate restricțiile impuse prin documentația PUZ aprobată se fac publice de către C. Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituției. (v. art. 48[^]1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).



ARHITECT ȘEF
arh. Virveș FJ

ȘEF SERVICIU
Furtună Valentin

Intocmit
Marius

PROCES VERBAL DE RECEPTIE Nr. 1384/2015

Întocmit astăzi **10.11.2015**,
privind lucrarea **93853** din **20.10.2015**
având Aviz de începere a lucrărilor cu nr. **698**, data **11.06.2015**.

1. Beneficiar : **MOT GINEL ADRIAN SI MARANDIUC CIPRIAN**
2. Executant : **SC GEOMETRIC PLUS SRL**
3. Denumirea lucrărilor recepționate : **PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z.**
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de începere a lucrărilor:
 - Plan topografic analogic și digital, necesar intocmirii documentatiei PUZ, pentru imobilul cu nr. cadastral 319516, situat în intravilanul municipiului Arad, strada Augustin Doinas, nr. 17, județul Arad, înscris în C.F. nr. 319516 - Arad, în suprafață măsurată de 2443 mp.
5. Concluzii:
 - Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.
 - Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.
 - Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.
 - În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U.Z. existentă în baza de date.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

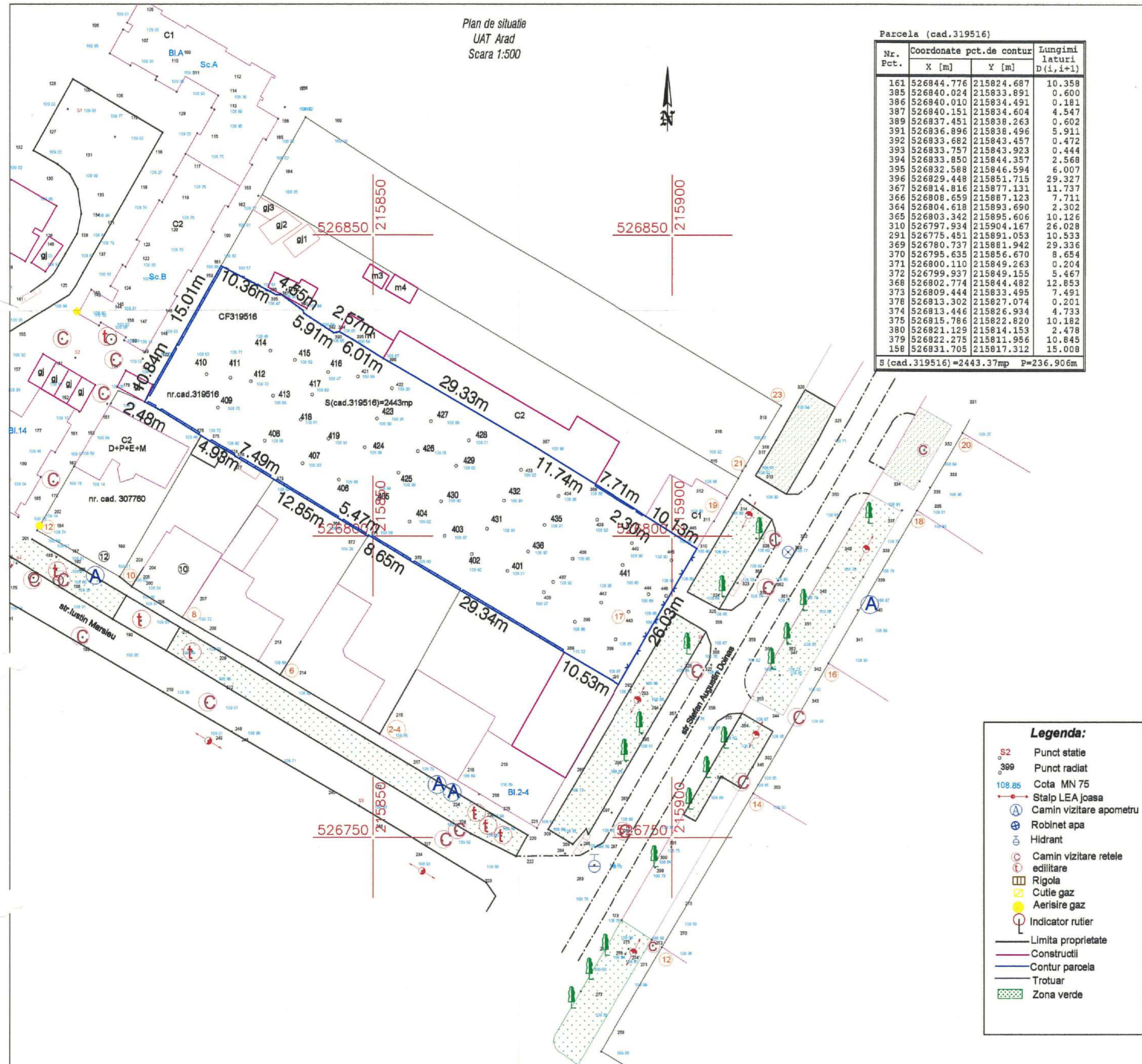
Inginer șef al Oficiului de Cadastru și
Publicitate Imobiliară ARAD,
Daniela Monica PALADE

Consilier/Inspector de specialitate,

Adrian - Filon CRETIU



Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:500



Plan de incadrare in zona
scara 1:2000



Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului -intravilan
319516	2443	Str.Augustin Doinas nr.17
Cartea funciara nr.	319516	UAT Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	Situatia juridica
319516	2443	Str.Augustin Doinas nr.17	Marandiu Ciprian si Mot Ginel Adrian conform contract de vanzare cumparare nr.3208/2008
Cartea funciara nr.	319516	UAT ARAD	

A. Date referitoare la teren			
Nr.topografic	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
319516	Cc	2443	intravilan viran , imprejmuit total cu gard caramida , plasa si lemn
Total		2443	
B. Date referitoare la constructii			
Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

- Legenda:**
- S2 Punct statie
 - 399 Punct radiat
 - 108.85 Cota MN 75
 - A Stalp LEA joasa
 - Camion vizitare apometru
 - Robinet apa
 - Hidrant
 - Camion vizitare retele edilitare
 - Rigola
 - Cutie gaz
 - Aerisire gaz
 - Indicator rutier
 - Limita proprietate
 - Constructii
 - Contur parcela
 - Trotuar
 - Zona verde

Art. 28. din ORD.700/2014. Proprietarul raspunde pentru cunoasterea , indicarea limitelor imobilului si conservarea acestora , precum si pentru punerea la dispozitia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le detine cu privire la imobil .

Art.29.(1) din ORD.700/2014 Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar , pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acestuia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. In cazul trasarilor , persoana autorizata raspunde pentru materializarea limitelor imobilului in concordanta cu documentatia cadastrala.

Prezentul document receptionat este valabil insojit de procesul verbal de receptie nr. 10 -11- 2115 /data 10-11-2015

Receptionat
CRETIU ADRIAN FILON-comisionar

GEOMETRIC PLUS
C.U.I. RO17235370

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr. 0617
Clasa II

Beneficiar: MARANDIU CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN

Masurat	MELTIS S.	ICARA	Plan topografic analogic suport al documentatiei P.U.Z. privind imobilele situate Arad - Str.Augustin Doinas ,Nr.17 , jud. ARAD inscris in CF.319516
Relevat	teh.GRAMA O.	1:500	
Desenat	ing. ANDREI ISABELA	1:2000	
Verificat	ing. ANDREI ISABELA		
Iulie 2015			SCOPUL LUCRARII:Plan topografic analogic suport al documentatiei P.U.Z.

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 72374 din 07.10.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1645 din 15 OCT. 2020

În scopul :

Intocmire documentatie faza PUZ si RLU-construire locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii.

Ca urmare a cererii adresate de MARANDIUC CIPRIAN SI MOT GINEL ADRIAN pers. fizica cu domiciliul în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. DACILOR , nr. 18, bloc , sc. , etaj III, ap. 6A, telefon , e-mail danielaursachi@gmail.com, înregistrată la nr. 72374 din 07.10.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. STEFAN AUGUSTIN DOINAS , nr. 17, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 319516

TOP: 319516.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUZ, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 201/ 2014 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Situare imobil: intravilan proprietare privată.

Imobil inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC

Destinatie conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : fosta construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Folosinta actuala : curti constructii, teren viran rezultat in urma demolarii constructiilor.

Se solicita : intocmire documentatie faza PUZ si RLU-construire locuinte colective si spatii comerciale/prestari servicii.

Anterior au fost emise : CU nr.908/2015 pentru informare -construire locuințe colective cu spații comerciale si prestari servicii ; CU nr.1905/2015 pentru întocmire PUZ și RLU - locuințe colective și spații comerciale la parter ; CU nr.2283/2016 pentru informare-construire cladire cu subsol cu doua nivele,parter si 2 etaje pt. garaj colecti,plus doua etaje si mansarda pt. locuinte ; CU nr.1424/2018 pentru întocmire PUZ și RLU -construire bloc de locuinte cu regim de inaltime combinat P+3E,P+4Ep P+5Ep cu spatii comerciale la parter ; CU nr.1570/2018 pentru întocmire PUZ și RLU construire bloc de locuinte cu regim de inaltime combinat P+3E, P+4Ep P+5Ep cu spatii comerciale si prestari servicii; CU nr.1570/2018 ; CU nr.1001/2020 pentru intocmire PUZ si RLU aferent : construire bloc de locuinte cu spatii comerciale si prestari servicii la frontul stradal, cu regimul de inaltime combinat P+3E, partial P+4E, partial P+5Ep la frontul stradal si P+4E, partial P+5E si P+6E in incinta.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobil situat în Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 -construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad -conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014 (actualmente teren viran rezultat în urma desființării construcțiilor existente).

Suprafața terenului : 2443 mp.

În vederea realizării construcțiilor solicitate, cu funcțiunea de locuire, spații comerciale și prestări servicii, se va întocmi o documentație de urbanism PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicată (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 /1991 rep., HGR nr. 525 /96 și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ. Se va elabora un studiu de însoțire care să justifice distanțele minime ale construcțiilor față de vecinătăți. Accesul carosabil se va realiza prin racord la str.Stefan Augustin Doinaș. Se vor asigura accese carosabile pentru locatari, aprovizionare, mijloace de stingere a incendiilor, parcuri (1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă+locuri de parcare pentru spațiile cu alta destinație), spații verzi și plantate conform HGR 525/1996. Reglementarea circulațiilor și a echipării edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor și a utilitatilor se va face prin grija și pe cheltuielile inițiatorului PUZ. Pentru PUZ se vor obține următoarele avize : COMPANIA DE APA ARAD, ENEL, CET, DELGAZ GRID, TELEKOM, Protecția Mediului, Sănătatea Populației, PSI, Protecția Civilă, Serviciul de Telecomunicații Speciale, Comisia de Sistematizare a Circulației-P.M.A. , Politia Rutiera - Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz de Principiu-DIRECTIA EDILITARA din cadrul PMA , Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Național Cultural al jud. Arad, Aviz CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD..

În perioada de elaborare a documentației PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism și etapa 2, de consultare a populației conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010 . În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare, în format analogic și pe suport informatic. Conform Legii 350/2001 rep. art.32. alin.10 se va întocmi o documentație de urbanism elaborată în baza unui aviz de oportunitate, care conține modificări ale indicatorilor urbanistici în limita a maximum 20% și care nu modifică caracterul general al zonei.

Avizele solicitate au fost stabilite în cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic din 13.10.2020.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru Intocmire documentație faza PUZ și RLU-construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii.**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- certificatul de urbanism;
- dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- documentația tehnică - D.T., după caz:
 D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.
- Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.
d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:
 alimentare cu apă gaze naturale
 canalizare telefonie
 alimentare cu energie electrică salubritate
 alimentare cu energie termică transport urban
d.2. Avize și acorduri privind:
 securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației
d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;
d.4. Studii de specialitate;
e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;
f) Dovada privind achitarea taxelor legale.
Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,



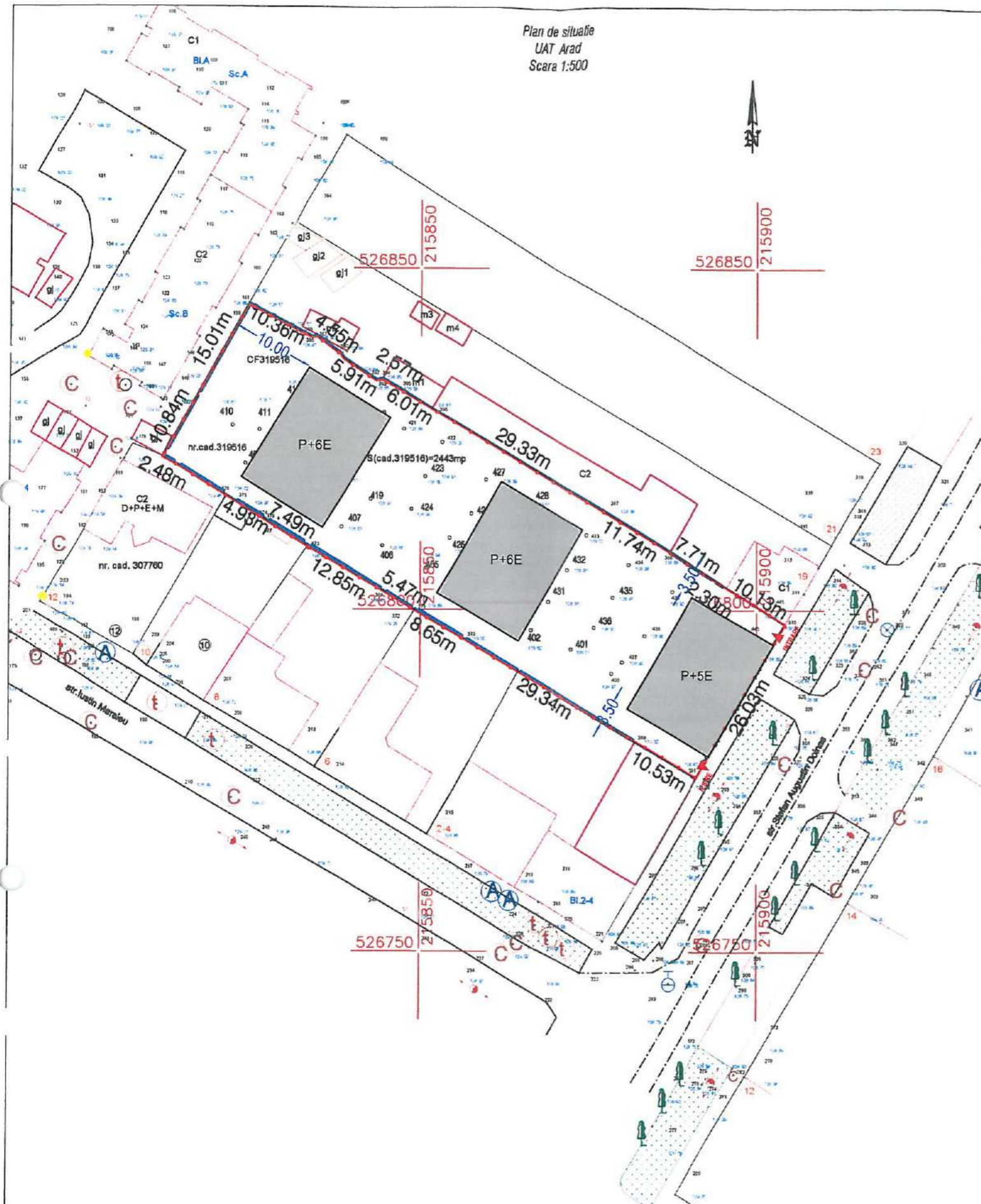
SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lișoara Stepașescu

ARHITECT
Arh. Emilian

Achitat taxa de 39,26 lei, conform chitanței seria AR XWF nr. 02247-5 din 07.10.2020, taxă de urgență 800,00 RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de 15 RON, conform chitanței seria AR XWF nr. 0224746 din 07.10.2020.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de 15 OCT 2020

Ing. Puia Adrian /

Plan de situație
UAT Arad
Scara 1:500



Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(l,1+1)
	X [m] Y [m]	
161	526844.776 215824.687	10.358
385	526840.024 215833.891	0.600
386	526840.010 215834.491	0.181
387	526840.151 215834.604	4.547
389	526837.451 215838.263	0.602
391	526836.896 215838.496	5.911
392	526833.682 215843.457	0.472
393	526833.757 215843.923	0.444
394	526833.850 215844.357	2.568
395	526832.588 215846.594	6.007
396	526829.448 215851.715	29.327
367	526814.816 215877.131	11.737
366	526808.659 215887.123	7.711
364	526804.618 215893.690	2.302
365	526803.342 215895.606	10.126
310	526797.934 215904.167	26.028
291	526775.451 215891.053	10.533
369	526780.737 215881.942	29.336
370	526795.635 215856.670	8.654
371	526800.110 215849.263	0.204
372	526799.937 215849.155	5.467
368	526802.774 215844.482	12.853
373	526809.444 215833.495	7.491
378	526813.302 215827.074	0.201
374	526813.446 215826.934	4.733
375	526815.786 215822.820	10.182
380	526821.129 215814.153	2.478
379	526822.275 215811.956	10.845
158	526831.705 215817.312	15.008

S (cad.319516)=2443.37mp P=236.906m

Plan de incadrare in zona
scara 1:2000



JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1068
din 15 OCT 2020
Arhitect ser.

Plan de situație
UAT Arad
Scara 1:2000

— LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F.
319516 ARAD
— IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea Elena
TUTU
Arhitect cu drept de semnătură

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului -Intravilan
319516	2443	Str Augustin Doinas nr. 17
Cartea funciara nr.	319516	UAT Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului	Situatia juridica
319516	2443	Str Augustin Doinas nr. 17	Marandiu Ciprian si Mot Ginel Adrian conform contract de vanzare cumparare nr.3208/2008
Cartea funciara nr.	319516	UAT ARAD	

A. Date referitoare la teren

Nr. topografic	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
319516	Cc	2443	Intravilan viran, imprejmuit total cu gard caramida, plasa al lemn
Total		2443	

B. Date referitoare la constructii

Nr. constr.	Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

- Legenda:**
- S2 Punct statie
 - 399 Punct radiat
 - 108.65 Cota MN 75
 - Stalp LEA Joasa
 - Camin vizitare apometru
 - Robinet apa
 - Hidrant
 - Camin vizitare retele edilitare
 - Rigola
 - Cutie gaz
 - Aerisire gaz
 - Indicator rutier
 - Limita proprietate
 - Constructii
 - Contur parcela
 - Trotuar
 - Zona verde

Art. 28 din ORD.700/2014 Proprietarul raspunde pentru cunoasterea, indicarea limitelor imobilului si conservarea acestora, precum si pentru punerea la dispozitie personal autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil.

Art.29.(1) din ORD.700/2014 Persoana autorizată raspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea înlocuirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată raspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 10 -11- 2115 data 10 -11- 2115

Recepționat
CRETIU ADRIAN FILOV

Beneficiar: MARANDIU CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN

SCARA: 1:500 / 1:2000

Plan topografic analogic suport al documentației P.U.Z. privind imobilele situate Arad - Str Augustin Doinas, Nr. 17, jud. ARAD înscris în CF.319516

Julia 2015 SCOPUL LUCRĂRII: Plan topografic analogic suport al documentației P.U.Z.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 319516 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:254
Nr. cadastral vechi:13015
Nr. topografic:313

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Arad, Str Augustin Doinas, Nr. 17, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	319516	2.443	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58453 / 24/07/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3208/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) P necasatorit OBSERVATII: (provenita din conversia CF 254)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) P N, divortat, ca patrimoniu de afectatiune in vederea desfasurarii activitatii economice a lui MOT GINEL ADRIAN - persoana fizica autorizata "PFA" OBSERVATII: (provenita din conversia CF 254)	A1 / B.6
54741 / 14/04/2021		
Act Notarial nr. 1003, din 02/04/2021 emis de NP Lang Norbert Alex;		
B7	se noteaza promisiunea sinalagmatica de vanzare-cumparare, in favoarea promitentului-cumparator CONFORT INVEST MOT S.R.L.	A1

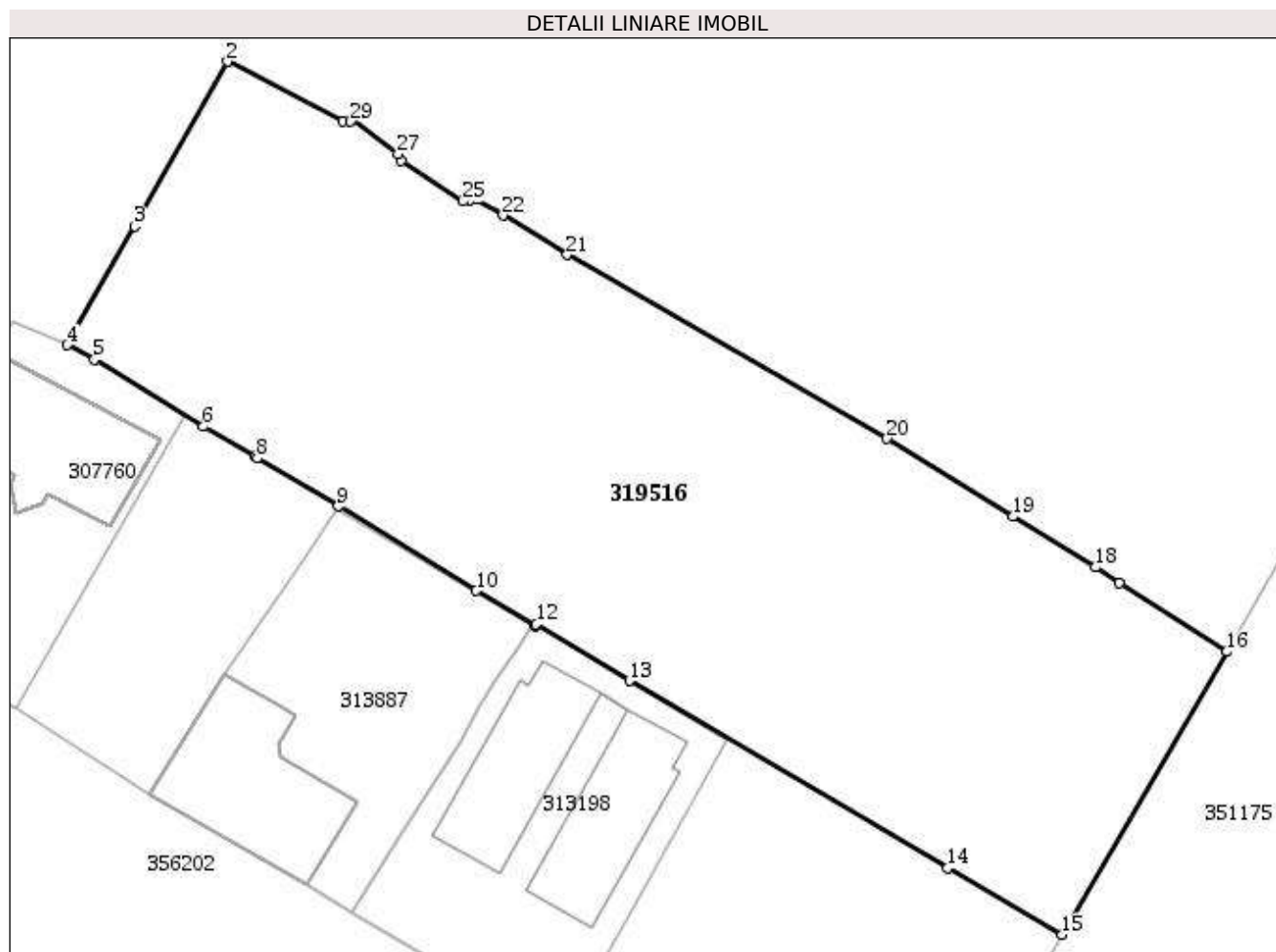
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
319516	2.443	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.443	-	Top.313	313	

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.358	2	3	15.008
3	4	10.845	4	5	2.479
5	6	10.182	6	7	4.733
7	8	0.201	8	9	7.491
9	10	12.853	10	11	5.467
11	12	0.204	12	13	8.654

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	29.336
15	16	26.028
17	18	2.302
19	20	11.737
21	22	6.007
23	24	0.444
25	26	5.911
27	28	4.547
29	1	0.6

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	10.533
16	17	10.126
18	19	7.711
20	21	29.327
22	23	2.568
24	25	0.472
26	27	0.602
28	29	0.181

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/07/2021, 12:02

 <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 email : danielaursachi@gmail.com</p>	Pr. nr. 194/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII ” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad.	Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
---	---	---

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: "P.U.Z. si R.L.U. – **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**"
- Amplasament: mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad
- Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: octombrie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1645/15.10.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 01/07.01.2021, eliberate de Primăria municipiului Arad.

Terenul studiat este situat in intravilanul mun. Arad, in centrul orasului, pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, nr. 17.

Amplasamentul reglementat prin PUZ are o suprafata de 2.443 mp conform extras C.F. nr. 319516 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a lui MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, avand categoria de folosinta curti constructii.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiată.

Zona studiată are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren proprietate privata

Est – domeniu public, b-dul Stefan Augustin Doinas

Sud – terenuri proprietate privata

Vest – domeniu public, imobile locuinte colective P+4E,

Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul studiat nu este racordat (in urma demolarii fostei cladiri ce ocupa terenul) la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate. Utilitatile necesare investitiei se afla in fata proprietatii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Schimbarea destinatiei terenului *DIV* constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad *IV* Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime;
- b) Asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- c) Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/comert;
- d) Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului;
- e) Reglementarea regimului de inaltime maxim admis;
- f) Rezolvarea circulatiei și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi si loc de joaca pentru copii;
- g) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca;
- h) Sistemalizare verticala a terenului;
- i) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme.

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Amplasamentul studiat este liber de constructii (fostul Spital Municipal de Oncologie fiind demolat).

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 M.L.P.A.T. 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:

- P.U.G. mun. Arad;
- PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014
- Certificat de urbanism nr. 1645/15.10.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 01/01.07.2021 eliberat de Primaria Mun. Arad;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad. Cladirile ce apartineau Spitalului Municipal de Oncologie Arad au fost demolate in anul 2015, terenul studiat fiind actualmente liber de constructii.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire atât colectivă cât și individuală. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Funcțiunea nou propusă se integrează în zona fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află la limita dintre o zonă preponderent rezidențială de locuințe individuale și colective.

Construcțiile nou propuse vor completa și dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, ținând cont de faptul că majoritatea locuințelor de jur-impresur sunt preponderent locuite colective.

Data fiind proximitatea incintei cu locuințe individuale, colective și zone de servicii/comert dezvoltarea acestora odată cu tema de proiectare aduce un plus de calitate vieții pentru rezidenții din zonă.

Un avantaj al zonei studiate îl reprezintă infrastructura rutieră existentă în zonă, poziționarea centrală.

2.2 Incadrarea în localitate:

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, în centrul orașului, pe bulevardul Ștefan Augustin Doinas, nr. 17.

Terenul imobil este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fostă subunitate funcțională ISs III 6 - construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Nord – teren proprietate privată;

Est – domeniu public, bd-ul Ștefan Augustin Doinas, având un profil stradal de 28 m;

Sud – terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobil locuințe colective P+4E;

Vest – domeniu public, imobile locuințe colective P+4E.

Terenul studiat se află în zona centrală a orașului, accesibilitatea acestuia la drumurile publice și la instituțiile de interes general fiind majoră.

Terenul se accesează din bd-ul Ștefan Augustin Doinas, bulevard cu două benzi, cu două sensuri de circulație, cu parcuri publice laterale de o parte și de alta a carosabilului, zone verzi de aliniament cu o lățime de aproximativ 6,0 m și trotuare de minim 2,0 m aflate pe ambele părți ale profilului stradal.

La nivel edilitar, amplasamentul are la frontul stradal toate utilitățile necesare funcționării noilor obiective propuse, și anume: rețeaua de apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, gaz și telecomunicații. Se propune racordarea/bransarea la aceste utilități.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Relieful:

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel neesențiale. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108,50 NMN și 108,80 NMN. Cota trotuarului aflat la frontul stradal este 108,90 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale.

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

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

- a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismică privind zonarea valorii de vârf a accelerației 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. inundații: 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:

În zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, surprari 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. 7651 / 21.05.2021 si anume:

➤ Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobata prin legea nr. 265/2006 pentru protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;

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;

- Legea 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, cu modificarile si completarile ulterioare;

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

- Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deșeurilor;

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

- Legea nr. 249 / 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deșeurilor de ambalaje, cu modificarile si completarile ulterioare;

- Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri 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;

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

- Aviz de oportunitate nr. 01 / 07.01.2021 emis de Primaria Municipiului Arad;

- Notificare de asistenta de specialitate de sanatate publica nr. 107/17.03.2021, emisa de catre Directia de Sanatate Publica a Judetului Arad;

- Avizul nr. 91/U/07.04.2021, emis de Directia Judeteana pentru Cultura Arad;

- Acord favorabil de securitate la incendiu nr. 625 340/06.04.2021, emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;

- Avize de amplasament emise de catre Compania de Apa Arad S.A.; E-Distributie Banat, C.E.T. Arad, Delgaz Grid S.A., Telekom S.A.

- 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;

Date ale studiului geotehnic

Pentru amplasamentul studiat a fost elaborat studiu geotehnic nr.82/2020 de catre ATELIER A srl, cu referat de verificare la cerinta Af nr.16709/10.07.2020 – dr.ing. Bogdan Ion Alex. Conform referatului de verificare, studiul geotehnic corespunde scopului solicitat, furnizind elementele geotehnice necesare intocmirii proiectului.

Pe amplasamentul indicat, s-au efectuat 2 foraje manuale. In forajul F1 umplutura are grosimea de 1.00 m iar pina la adincimea de -2,80 m fata de CTN s-a interceptat un complex argilos nisipos-cafeniu-galbui plastic consistent; pina la baza forajului (-5,00 m fata de CTN) s-a intilnit un complex nisipos cu pietris si bolovanis cafeniu-galbui saturat de insesare medie. Forajul F2 arata o stratificatie similara, cu grosimea umpluturii de 1,30 m si complexul plastic argilos plastic consistent pina la -2,90 m. In cele 2 foraje o mare parte din umplutura o constituie materialele provenite din fosta cladire demolata.

Apa subterana a fost interceptata la adincimea de cca. -4,70 m fata de CTN; forajele s-au executat in luna iulie 2020.

Din datele studiului geotehnic reiese ca suprafata terenului nu este afectata de fenomene fizico-mecanice.

2.4 Circulatia:

In perioada in care pe acest teren functiona Spitalul Municipal de Oncologie Arad, acesta avea un acces auto si pietonal pozitionat pe mijlocul frontului stradal, acces care inca exista.

Noua functiune si solutie de mobilare implica repositionarea acestuia in frontul stradal existent, acesta glisand spre nord.

Ca o particularitate a acestui teren, tinem cont de faptul ca limita posterioara este amplasata cu vecinatate la domeniul public. Pentru situatii cu totul exceptionale, dat fiind ca avem aceasta posibilitate suplimentara de acces, se prevede ca pe aceasta latura posterioara sa fie prevazut un acces secundar, dedicat in special situatiilor de interventii.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată:

Vecinatatile incintei propuse spre reglementare sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime, cladiri rezidentiale ale tesutului vechi al orasului cu locuinte unifamiliale sau mai multe apartamente, constructii de servicii si institutii publice, constructii de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, si anume blocuri de locuit P+4E. La limita sudica a amplasamentului se afla un imobil de locuinte colective, cu regim de inaltime P+4E. Terenul aflat la limita nordica a incintei studiate este ocupat cu mai multe constructii/apartamente cu destinatia locuire.

Relationari intre functiuni:

Functiunile existente pe terenurile din zona studiată sunt complementare. Functiunea propusa pe amplasamentul studiat se integreaza in contextul zonei. La parterul corpului de cladire A propus, se doreste realizarea unui spatiu cu destinatia de servicii sau comert.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Dat fiind pozitia terenului studiat in zona centrala a municipiului Arad, gradul de ocupare al terenului este mare, in cazul locuintelor colective si a constructiilor cu destinatia servicii/comert, procentul de ocupare al terenului ajungand pana la 80%.

Asigurarea cu servicii a zonei:

Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 500 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, aflate pe bulevardul Stefan Augustin Doinas si str. Iustin Marsieu.

În zonă există dotări de interes public, și anume: bulevardul Stefan Augustin Doinas, Spitalul Municipal, Piata Mihai Viteazul-piata agroalimentara, institutii bancare, entitati administrative, centru comercial, gara centrala, statii de tramvai si autobus, taximetrie, cabinete medicale, birouri notariale, promenada Malul Muresului.

Principalele disfuncionalitati:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Amplasamentul studiat este momentan liber de constructii, nevalorificat, dand aspectul unui front stradal incomplet.
- Amplasamentul nu este racordat si bransat la utilitatile existente in zona.

2.7. Echiparea edilitara:

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, aflate pe bdul Stefan Augustin Doinas si str. Iustin Marsieu.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din bdul Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiata.

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Situatia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat dupa finalizarea executiei lucrarilor de construire.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu elemente metalice/beton.

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora .

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- nu sunt instituite zone de protecție in proximitatea sau pe terenul studiat.
- se vor respecta conditiile impuse prin avizele detinatorilor de utilitati si anume Aviz nr. 4207/15.03.2021 Compania de Apa Arad S.A., Aviz nr. 07464079/10.03.2021E-Distributie Banat S.A., Aviz nr. 671/26.02.2021 Centrala Electrica de Termoficare Hidrocarburi S.A., Aviz nr. 212904290/09.03.2021 Delgaz Grid S.A., Aviz nr. 30/04.03.2021 Telekom Romania Communications S.A.

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilelor propuse cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestări servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de înălțime de maxim P+4E+Er. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei, conform Aviz de Oportunitate nr. 01/07.01.2021.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 - construcție de sanatare, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Terenul imobil este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

MARANDIUC CIPRIAN și MOT GINEL ADRIAN, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii „**LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII**”, și anume imobile cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestării servicii/comerciale la parterul acestora.

Astfel se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentații, din zona construcției de sanatare, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zona servicii și comerț.

S-a parcurs etapa I 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.

S-a parcurs etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului din str. St. A. Doinas nr. 19, apt. 1 și 3, proprietarii imobilelor nr. 10 și 12 str. Iustin Marsieu. Au fost transmise întrebări pentru care s-au formulat răspunsuri de către elaboratorul documentației de urbanism, conform Raportul informării și consultării publicului – Etapa II.

Solicitările 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 și 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 și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de tema: MARANDIUC CIPRIAN și MOT GINEL ADRIAN, în calitate de inițiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii **LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII**”, și anume imobile cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestării servicii/comerciale la parterul corpului de clădire A..

Astfel se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentații, din zona construcției de sanatare, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zona servicii și comerț.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Schimbarea destinatiei terenului din cladire de sanatate in Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime
 - b) Asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate
 - c) Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/comert
 - d) Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
 - e) Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
 - f) Rezolvarea circulatiei și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi si loc de joaca pentru copii.
 - g) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
 - h) Sistematie verticala a terenului
 - i) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime, si servicii/comert, cu amenajarile aferente.**

Se propune realizarea unei zone cu destinatia locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la fatada principala si parcaje pe fatada posterioara la parterul imobilului aflat la frontul stradal al bdul Stefan Augustin Doinas (corp A), locuinte colective cu parcaje la demisol (corp B si C), parcaje, zona verde, loc de joaca pentru copii, circulatii auto si pietonale in incinta, dotari tehnico-edilitare, accese auto si pietonale in incinta.

3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad si PUZCP Arad:

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre +108,43 NMN si +109,10 NMN. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, prin construirea a 3 imobile de locuinte colective, dispuse in adancimea incintei, cu distanta corespunzatoare intre acestea. Imobilele de locuinte se propune a avea un regim de inaltime de maxim P+4E+1Er (pentru corpul de cladire A) si maxim D+P+3E+1Er (pentru corpurile de cladire B si C). La parterul imobilului de locuinte aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spatii de servicii/comert catre bdul St.A.Doinas, si parcaje catre latura din incinta. La demisolul celorlalte 2 imobile B si C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unitatilor locative propuse.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Terenul are frontul stradal pe bdul. Stefan Augustin Doinas, pe latura estica a amplasamentului. Lungimea frontului stradal este de 26,03 ml.

Accesul rutier principal va fi realizat din bdul Ștefan Augustin Doinaș pentru intrare și ieșire în incintă. Acest acces va avea lățimea de maxim 5,00 m lățime. Intrarea și ieșirea va fi permisă cu viraj de dreapta și stânga.

Suprafata alocata amenajarii accesului in incinta, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, ce va fi folosit in principal pentru interventii în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente prin care se ajunge la strada Iustin Marsieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructivă. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optima determinata de dimensiunea si forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulatie compusa din carosabil rutier – latime 3.80 m si trotuar pietonal – latime 1.10 m, amplasat pe latura sud-vestica a drumului de incinta. **Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulatie alternativ, cu prioritate pentru cei care intra in incinta.**

Structura rutieră proiectată pentru drumurile și platformele rutiere din incintă va fi alcătuită din:

- 10 cm pavele prefabricate din beton;
- 4 cm strat din nisip;
- 20 cm strat superior de fundație din piatră spartă;
- 25 cm strat inferior de fundație din balast.

Încadrarea carosabilului față de trotuarul propus si zonele verzi se va face cu borduri prefabricate din beton (cu muchie rotunjită) de 15x25 cm, cu o înălțime de pozare între 0 și 10 cm față de nivelul carosabilului, încastrate într-o fundație de beton clasa C25/30 de dimensiunea 35x15 cm.

Dirijarea circulației și reglementarea priorității pentru circulația s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale și prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1/2011 și SR 1848-7/2015, conform Planului de situație anexat.

In interiorul incintei cu destinatia de locuire colectiva si servicii/comert se propun a fi realizate platforme carosabile, trotuare si parcuri pentru autoturisme.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5

Pentru zona mixta de locuire colectiva si servicii/comert, se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.

Conform solutiei propuse in plansa 02.2A Posibilitati de mobilare , se propune un numar de maxim 54 locuri de parcare, din care maxim 53 locuri de parcare alocate unitatilor locative si minim 1 loc de parcare alocat spatiului servicii/comert aflat la parterul imobilului A.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

Se vor respecta conditiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizatie de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accesele auto si pietonale, drumul de incinta, platformele carosabile, trotuarele si parcarile pentru autoturisme sunt prezentate in plansa D 02_Plan situatie lucrari rutiere/Profil transversal tip.

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.

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 funcționala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona studiată are suprafața de **27.140 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din bdul Stefan Augustin Doinas în incinta reglementată.

Zona studiată cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie si totodata posibilitatile de acces si iesire de pe proprietate, prin intermediul aleilor aleilor carosabile de pe latura vestica a amplasamentului, cu iesire in strada Iustin Marsieu.

Se va renunța la accesul actual în incinta, amplasat la jumătatea frontului stradal si se va realiza un acces carosabil nou pe proprietate cu latimea aferenta unei intrari si iesiri, latime 5,00 m, în partea de nord a frontului stradal.

Totodata se dorește racordarea si bransarea la retelele de utilitati a incintei cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **2.443 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 319516 Arad, în proprietate privata MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, prin construirea a 3 imobile de locuinte colective, dispuse în adancimea incintei, cu distanta corespunzatoare între acestea. Imobilele de locuinte se propun a avea un regim de inaltime de maxim P+4E+1Er, pentru corpul de cladire aflat la frontul stradal (Corp A) si maxim D+P+3E+1Er pentru corpurile de cladire B si C. La parterul imobilului de locuinte aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spatii de servicii/comert catre bdul St.A.Doinas, si parcaje catre latura din incinta. La demisolul celorlalte 2 imobile B si C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unitatilor locative propuse. Celelalte nivele aferente imobilelor B si C sunt alocate apartamentelor de locuit.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Schimbarea destinatiei terenului cîn cladire de sanatate în Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime
- b) Asigurarea accesului la teren, în contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate
- c) Stabilirea functiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/comert
- d) Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- e) Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- f) Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi si loc de joaca pentru copii.
- g) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- h) Sistematizare verticala a terenului
- i) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme

Se propune realizarea unei zone mixte - zona rezidentiala locuinte colective cu functiuni complementare servicii/comert cu regim mediu de inaltime.

Funcțiune principală: Zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu de inaltime.

Funcțiuni admise: spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.

Funcțiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme carosabile si parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare

Pentru intreaga incinta, se estimeaza ca necesar un numar de maxim 54 unitati locative/spatii servicii si/sau comert , respectiv un numar estimat de 54 locuri de parcare.

Apartamentele propuse vor fi cu 2 , 3 si 4 camere.

La parterul imobilului A, imobilul aflat la frontul stradal al bdului Stefan Augustin Doinas, se propune realizarea unui spatiu cu destinatia de servicii/comert pe fatada principala acestuia, iar in partea din curte a imobilului se prevad parcaje si accesul la casa de scara catre etajele superioare.

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 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 ale unitatilor locative initiale.

Pentru intreaga incinta, se va realiza un numar de maxim 54 locuri de parcare, din care un numar maxim de 53 locuri de parcare alocate apartamentelor si minim 1 loc de parcare alocat spatiului de servicii/comert aflat la parterul imobilului A.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 27.140 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte, regim mic de inaltime– existent	7.289,00	26,86%	7.289,00	26,86%
Zona de locuinte colective, regim mediu de inaltime – existent	7.515,00	27,69%	7.515,00	27,69%
Zona institutiiservicii – existent	2.436,00	8,98%	2.436,00	8,98%
Zone verzi – existent	1.512,00	5,57%	1.512,00	5,57%
Cai de comunicatie rutiera – carosabile, parcaje si accese auto– existent	4.737,00	17,45%	4.737,00	17,45%
Circulatiipietonale – existent	1.208,00	4,45%	1.208,00	4,45%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE – FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	9,00%	0,00	0,00%
ConstructiiLOCUINTE COLECTIVE SI SPATII	0,00	0,00%	1087,00	4,00 %

SERVICII/COMERT – propus				
Circulații carosabile si pietonale – propus	0,00	0,00%	787,00	2,90 %
Echipare tehnico-edilitara – Platforme gospodaresti – propus	0,00	0,00%	10,00	0,04 %
Spatiu verde amenajat – propus	0,00	0,00%	245,00	0,90 %
Parcari si platforme inierbate – propus	0,00	0,00%	314,00	1,16 %
TOTAL	27.140,0	100%	27.140,0	100 %

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ REGLEMENTATĂ 2.443 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE – FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulații carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03 %
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate (reprezentand procent de	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %

50% spatiu verde)		
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPOS
01.	Amplasare	Intravilanul mun. Arad	Intravilanul mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +108,43 NMN și +109,10 NMN.

Cota terenului sistematizat CTS este prevazuta in intre +108,50 NMN si +109,50 NMN, functie de solutiile propuse la urmatoarele faze de proiectare.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din bdul Stefan Augustin Doinas, respectiv in zona accesului secundar, pe limita vistica de proprietate, spre str Iustin Marsieu.

Se propune un regim de inaltime al imobilului A de maxim P+4E+1Er, cu o inaltime maxima de 20 m (+129.50 NMN) si maxim D+P+3E+1Er, inaltime maxima 18,5 m (+128.00 NMN) pentru imobilele B si C.

Se vor respecta conditiile impuse prin Aviz nr. 6935/528/29.04.2021 emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Intreaga incinta va avea un racord la bdul St. A. Doinas constand intr-un acces principal si o iesire principala, ambele direct din bdul. Stefan Augustin Doinas.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Se propune realizarea unei zone cu destinatia locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la fatada principala si parcaje pe fatada posterioara la parterul imobilului aflat la frontul stradal al Bdului Stefan Augustin Doinas (corp A), locuinte colective cu parcaje la demisol (corp B si C), parcaje, zona verde, loc de joaca pentru copii, circulatii auto si pietonale in incinta, dotari tehnico-edilitare, accese auto si pietonale in incinta.

Pentru intreaga incinta cu destinatia de rezidential - locuinte colective, respectiv servicii/comert, s-a stabilit zona de constructibilitate admisa, conform plansa 02A Plan reglementari urbanistice.

Amplasarea noilor constructii se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul cu bulevardul Stefan Augustin Doinas.

La parterul imobilului A, imobilul aflat la frontul stradal al Bdului Stefan Augustin Doinas, se propune realizarea unui spatiu cu destinatia de servicii/comert pe fatada principala acestuia, iar in zona posterioara se prevad parcaje si accesul la casa de scara catre etajele superioare.

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

Este obligatorie realizarea corpului de cladire A, aliniat a frontul stradal existent si alipirea acestuia la cladirea existenta - imobil locuinte colective, aflat la limita sud-vestica a amplasamentului.

Inaltimea la cornisa a etajului 4 , corp A, se va alinia la cornisa cladirii existente C3, aflate la sud-vest de proprietate.

Pentru solutia de mobilare propusa in plansa Reglementari urbanistice - Posibilitati de mobilare s-a intocmit un Studiu de insorire care demonstreaza respectarea conditiilor de iluminat impuse de legislatie.

Concluziile studiului de insorire intocmit sunt urmatoarele:

In urma efectuării studiului de însorire a obiectivului propus - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Studiul de însorire întocmit este anexat prezentei documentatii.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Corpul de cladire A, se va amplasa la frontul stradal al bdului Stefan Augustin Doinas, la nivelul parterului, iar la nivelul etajelor superioare, acesta va iesi in consola 1,2 m, aliniandu-se la imobilul de locuinte colective P+4E (CF nr. 301635 Arad), aflat pe latura sudica a amplasamentului.

Corpul de cladire A va fi lipit de latura sudica a parcelei si va fi realizata o alipire cu cladirea invecinata - imobilul de locuinte colective P+4E (CF nr. 301635 Arad). Fata de latura nordica a parcelei, se va amplasa cu o retragere de minim 5 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie.

S-a optat pentru varianta de mobilare cu alipirea noului corp de cladire de la frontul stradal doar la cladirea din stanga amplasamentului, nu si fata de cladirea din dreapta acestuia.

Solutia propusa tine cont de faptul ca incepind cu intersectia b-dului Stefan Augustin Doinas cu str.Elena Ghiba Birta, spre sediul Consiliului Judetean Arad, vechile case unifamiliale au fost treptat inlocuite cu cladiri noi cu destinatia de locuinte colective si servicii/comert la pertrul acestora. Cladirea A nou propusa la frontul stradal preia aliniamentul cladirii invecinate in partea stinga, la nivelul parterului, la intradosul consolei si la streasina. In acest fel se continua un aliniament deja conturat de cladirile de locuinte colective existente. Terenul pe care se propune amplasamentul se afla exact la limita dintre cladirile de blocuri si vechile case existente. Nu s-a considerat ca si prima optiune varianta alipirii pe intregul front stradal, respectiv realizarea unui acces de tip pasaj, deoarece exista varianta foarte pertinenta ca si urmatoarele loturi de case individuale/cu mai multe apartamente, sa primeasca o noua destinatie si functiune.

Prin propunerea de mobilare, corpul de cladire din mijlocul incintei, corpul B a fost amplasat in asa fel incat intre acesta si corpul de cladire A, la nivelul parterului, sa fie o distanta de minim 18 m. Aceasta amplasare este o recomandare.

Prin propunerea de mobilare, Corpul C a fost amplasat in asa fel incat intre acesta si corpul de cladire B, la nivelul parterului, sa fie o distanta de minim 12 m. Aceasta amplasare este o recomandare.

Intre ultimul corp de cladire din incinta, respectiv corp de cladire C si limita posterioara (latura vistica) va fi o retragere de minim 8 m.

Corpurile de cladire B si C vor fi retrase minim 2 m fata de limita laterala sudica a parcelei. Fata de limita laterala nordica a parcelei, acestea se vor retrage cu minim 5 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie.

Se recomanda amplasarea constructiilor pe parcela astfel incat intre acestea sa fie cel putin jumătate din înaltimea celei mai înalte. In caz contrar, pentru stabilirea solutiilor constructive si de amplasament, se va întocmi un Studiu de însorire care sa demonstreze respectarea conditiilor de iluminat impuse de legislatie.

Limitele de construibilitate propuse in prezenta documentatie sunt reprezentate in plansa 02A Reglementari urbanistice.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor propuse destinata functiunii principale de zona locuinte colective si spatii servicii/comert va fi:

Pentru corpul de cladire A: maxim P+4E+1Er. Inaltimea maxima a constructiei va fi de 20,00 m (+129.50 NMN).

Pentru corpurile de cladire B si C: maxim D+P+3E+1Er. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 18,50 m (+128.00 NMN).

Cladirea A nou propusa la frontul stradal va prelua aliniamentul cladirii invecinate in partea stinga, la nivelul parterului, la intradosul consolei si la streasina. In acest fel se continua un aliniament deja conturat de cladirile de locuinte colective existente.

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile impuse prin Avizul nr. 6935/528/29.04.2021 de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor in P.O.T. de maxim 44,50% si C.U.T. maxim 2,28.

Cele 2 nivele alocate parcajelor auto, amplasate la demisolul corpurilor de cladire B si C, nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate, respectiv C.U.T. propus.

Pentru intreaga incinta, se estimeaza ca necesar un numar de 54 unitati locative/spatii servicii si/sau comert , respectiv un numar estimat de 54 locuri de parcare, din care din care maxim 53 locuri de parcare alocate unitatilor locative si minim 1 loc de parcare alocat spatiului servicii/comert aflat la parterul imobilului A.

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 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 ale unitatilor locative initiale.

3.5.6. Plantatii:

Prin propunerea de posibila mobilare se estimeaza realizarea de spatii verzi in suprafata de 402 mp si in procent de minim 16,45 % din suprafata intregii incinte, compusa din zona verde amenajata in suprafata de 245 mp si parcare inierbate in suprafata de 314 mp.

Parte din zona verde necesara a fi asigurata pentru intreaga incinta va fi asigurata si prin prevederea de parcaje inierbate, dar parcajele inierbate vor fi considerate zona verde doar in limita a 50 % din pavajul inierbat. Suprafata parcajelor inierbate este propusa a fi de 314 mp, reprezentand 157 mp de spatiu verde.

Astfel, se propune zona verde amenajata pe intreaga incinta in suprafata de 402 mp. Aceasta suprafata reprezinta un procent de 16,45% din suprafata incintei.

Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde de 2 mp/locuitor.

Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde de 10% aferenta functiunii de servicii.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca pentru copii amenajate

- parcuri inierbate (1 mp de parcuri inierbate este asimilat pentru 0,20 mp zona verde amenajata).

Se propune realizarea unui loc de joaca pentru copii pentru intreaga incinta.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

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 fata proprietatii, pe bdul Stefan Augustin Doinas.

Accesul auto si pietonal pe parcela se realizeaza din bdula Stefan Augustin Doinas, de pe latura estica a proprietatii, prin intermediul aleii carosabile de incinta, propusa pe latura nordica. Racordul carosabil cu bdul St. A. Doinas va avea o latime de 5 m, cu asigurarea unui acces si a unei iesiri de pe proprietate.

Aleea carosabila va avea o latime de minim 3,80 m la nivelul parterului, cu sens dublu de circulatie alternativ, cu prioritate pentru cei care intra.

Pentru situatii de interventii deosebite, se prevede si un al doilea acces secundar destinat in principal acestui tip de utilizare, pe latura vestica a proprietatii. Acest al doilea acces secundar destinat in mod deosebit situatiilor de interventii, utilizeaza teren domeniu public si va fi amenajat in incinta studiata cu pavaj inierbat. Al doilea acces se va realiza prin intermediul aleilor carosabile de pe latura vestica a amplasamentului, in zona domeniu public, cu iesire si intrare direct in strada Iustin Marsieu.

Costurile pentru realizarea aleii carosabile de incinta si acceselor pe proprietate vor cadea în sarcina proprietarului, nefiind prevazute lucrari care sa necesite finantare din fonduri publice.

In interiorul parcelei propuse cu functiunea de locuire colectiva si spatii servicii/comert, se vor realiza inclusiv parcuri pentru autoturisme, conform legislatiei in vigoare.

Utilitati:

Utilitatile existente in zona sunt: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, existente pe bdul Stefan Augustin Doinas. Terenul studiat a beneficiat de toate utilitatile existente in zona pe timpul existentei Spitalului Municipal de Oncologie, dar aceste bransamente au fost dezafectate la momentul demolarii respectivei constructii.

Rețelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelelor edilitare subterane.

Alimentarea cu apă rece:

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 prin extinderea rețelei existente aflate pe bdul Stefan Augustin Doinas, pozitionata la est de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extindere rețelei se va realiza prin intermediul unei conducte din polietilenă cu DN 80mm.

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare constructie in parte, in functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Breviar de calcul alimentare cu apa:

Numarul de persoane estimat:

-spatii de locuit: 135 persoane

-spatii pentru servicii si comert: 5 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

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

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

$Q_{maxim\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{24}$ (mc/h)

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

-spatii de locuit: 135 persoane x 70 litri = 9.450 litri

-spatii pentru servicii si comert: 5 persoane x 5 litri = 25 litri

K_p = coeficient de pierderi= 1,1

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

K_o = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

$Q_{zi\ mediu} = 1.1 \times 9.475 / 1000 = \mathbf{10.40\ mc/zi}$

$Q_{zi\ maxim} = 1.35 \times 14 = \mathbf{14\ mc/zi}$

$Q_{maxim\ orar} = (14 * 3) / 24 = \mathbf{1,75\ (mc/h)}$

Canalizare menajeră:

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

Apa uzată menajera va fi preluată prin extinderea rețelei existente aflate pe bdul Stefan Augustin Doinas, poziționat la est de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extinderea rețelei se va realiza prin intermediul unei conducte de PVC-KG D. 200mm

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

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.

Breviar de calcul canalizare menajera:

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$Q_{uz\ zi\ med} = 0,9 \times Q_{zi\ med} = \mathbf{9,36\ m^3 / zi}$

$Q_{uz\ zi\ max} = 0,9 \times Q_{zi\ max} = \mathbf{12,6\ m^3 / zi}$

$Q_{uz\ orar\ max} = 0,9 \times Q_{orar\ max} = \mathbf{1.57\ m^3 / h.}$

Canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate și deversate parțial în zonele verzi amenajate pe proprietate și în sistemul de canalizare pluvială de pe Stefan Augustin Doinas.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apele pluviale cu hidrocarburi din parcuri si accesurile auto vor fi colectate prin intermediul unor receptoare si transportate printr-o retea separata pana la un separator de hidrocarburi si namol cu by-pass, si deversata la caminul de racord.

Fiecare constructie va fi prevazuta cu un separator de hidrocarburi individual.

-apele pluviale curate de pe invelitorile cladirilor vor fi colectate si transportate printr-o retea separata pana la caminul de racord propus al fiecărei constructii

-debitul total de apa pluviala curata va fi deversat in caminul de racord propus

Apa pluviala conventional curata va fi preluata prin extinderea retelei existente aflate pe strada Orient, in functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Breviar de calcul canalizare pluviala :

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

$$Q_p = m \cdot S_c \cdot i \cdot 0,0001$$

In care :

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

• -coeficientul de scurgere al apei 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 frecvența normată a ploii și de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvența normată 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 :

$$t_{cs} = \frac{L}{V} \quad (m)$$

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,

$V = 40 \cdot 60$ m/min

$S_c = 1087$ [mp]

F= 1/2

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

• =0.85

m=0,8

Rezultă:

$$Q_p = 0.8 \cdot 1087 \cdot 0,0001 \cdot 220 \cdot 0.85 \quad [l/s]$$

$$Q_p = 16,2 \quad [l/s]$$

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonata:

$$Q_p = m \cdot S_c \cdot i \cdot 0,0001 \quad [l/s]$$

Splatforme = 1100 mp

i - intensitatea ploii de calcul **220 l/s*ha** (s-a determinat in funcție de frecventa normata a ploii **f =**

1/2 si de durata ploii, **t = 10 min**) conform (STAS 1846)

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

Ø – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 \cdot 1100 \cdot 0,0001 \cdot 220 \cdot 0.85 \quad [l/s]$$

$$Q_p = 16,4 \quad [l/s]$$

Debit total de evacuare ape pluviale

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

$$Q_{ctot} = 16,2 + 16,4 = 32,6 \text{ l/s}$$

$$\mathbf{Q_{ctot} = 32,6 \text{ l/s}}$$

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiata se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80 mm, asigurand debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118)

Hidrantul va fi alimentat din reseaua de distributie apa potabila propusa.

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Pentru cladirile de servicii si comert, se vor intocmi scenarii la foc de unde vor rezulta conditiile specifice de stingere incendiu.

In functie de aceste scenarii, in cazul in care reseaua de hidranti exteriori nu indeplineste conditiile necesare, se vor monta rezervoare si grupuri de pompare independente.

Gospodarie comunală:

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, 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 vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a alee carosabila de incinta. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Intre aceste platforme menajere si ferestrele principale ale constructiilor noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a incintei se va face printr-un bransament la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe latura de est a amplasamentului, prin extinderea retelei.

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual sau cu centrala termica pentru intregul imobil.

Alimentarea cu energie electrică:

In apropierea zonei studiate exista linie electrica de medie tensiune (LEA 20kV).

Se propune extinderea liniei electrice de medie tensiune aeriana cu linii electrice de medie tensiune subterane (LES 20kV) conform plansei IE01. Se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament, amplasata la limita de proprietate.

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.

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 electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala/ servicii si comert cu regim mic de inaltime:

- 55 locuințe x 7 kW

P instal. = 385 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 193 kW

Rețele de telecomunicații

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibră optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Branșamentul de telecomunicații se va realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

Transport in comun, parcaje:

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5

Pentru zona mixta de locuire colectiva si servicii/comert, se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comerț, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Conform soluției propuse în planșa 02.2A Posibilități de mobilare, se propune un număr de maxim 54 locuri de parcare, din care din care maxim 53 locuri de parcare alocate unităților locative și minim 1 loc de parcare alocat spațiului servicii/comerț aflat la parterul imobilului A.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor și platformelor carosabile se va face prin grija și cheltuielile inițiatorului P.U.Z.

3.7. Protecția mediului:

Funcțiunea propusă prin PUZ **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**, nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.

- Se vor respecta masurile de protectie ale mediului solicitate de APM Arad prin Decizia Etapei de Incadrare nr. 7651/21.05.2021.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Data fiind proximitatea incintei cu locuinte individuale, colective si zone de servicii/comert dezvoltarea acesteia odata cu tema de proiectare aduce un plus de calitate vietii pentru rezidentii din zona.

Un avantaj al zonei studiate il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona.

Funciunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla într-o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale si colective si o zona cu functiuni complementare de servicii/comert.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca de jur-imprejurul incintei studiate avem locuinte colective si individuale.

3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

Pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalitatilor, se propun urmatoarele solutii:

- accesul/accesele vor asigura racordarea parcelei de drum propusa la trama stradala existenta, si anume strada Stefan Augustin Doinas.

- incinta se va racorda si bransa la utilitatile existente in zona, prin extinderi ale retelelor de utilitati.

3.9. Obiective de utilitate publica:

Se doreste renuntarea la accesul existent pe amplasament, pozitionat necorespunzator noii functiuni propuse. Accesul existent are o suprafata pe domeniul public de aprox. 28 mp.

Se propune realizarea accesului auto si pietonal din strada St. A. Doinas in incinta reglementata, in partea de nord a frontului stradal. Acest acces va avea o latime de minim 5,00 m si se va amenaja corespunzator, racordand carosabilul strazii St. A. Doinas si terenul reglementat. Suprafata accesului propus va fi de aproximativ 41 mp.

Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studziata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

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

3.9.2. Circulatia terenurilor:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscriserea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. mun. Arad.

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

- schimbarea destinatiei terenului

- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/ comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, 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 si sistematizarea si reglementarea accesului la zona studiata.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce creste calitatea terenurilor invecinate si 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 următoarele**, 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 lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

**Intocmit,
arh. Andreea TUTU**

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI RUR –B,C,D,E,F,G

 <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>	Pr. nr. Faza: Den. pr.: Beneficiar:	194/2020 STUDIU DE OPORTUNITATE „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
--	--	---

MEMORIU – STUDIU DE INSORIRE

1. DATE GENERALE

- 2.Denumirea proiectului: **“ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII”**
- Amplasament: mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516
Arad
 - Proiectant general: s.c. TARA PLAN s.r.l.
 - Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
 - Numar proiect: 194 / 2020
 - Faza de proiectare: P.U.Z.

3. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentație este întocmită în vederea determinării condițiilor de iluminare naturală și a influențelor asupra vecinătăților imediate, determinate de construirea UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, și anume imobile cu destinația de servicii și comerț și construcții rezidențiale - locuințe colective, având un regim maxim de înălțime P+4E+1Er:

BLOC A – amplasat la frontul stradal în regim de înălțime P+4E+1Er cu parter comercial – **20,00 m: +129,50 NMN**

BLOC B – regim de înălțime D+P+3E+1Er – locuințe colective - **înălțime 18,50 m: +128,00 NMN**

BLOC C – regim de înălțime D+P+3E+1Er – locuințe colective - **înălțime 18,50 m: +128,00 NMN**

Terenul studiat este situat în intravilanul mun.Arad, în centrul orașului, pe strada Stefan Augustin Doinas, nr. 17.

Amplasamentul reglementat prin PUZ are o suprafață de 2.443 mp conform extras C.F. nr. 319516 Arad.

Terenul studiat se află în proprietate privată a MARANDIUC CIPRIAN și MOT GINEL ADRIAN, având categoria de folosință curți construcții.

Terenul imobil este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiata.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren proprietate privata

Est – strada Stefan Augustin Doinas

Sud – terenuri proprietate privata

Vest – imobile locuinte colective, P+4E, domeniu public

Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate. Utilitatile necesare investitiei se afla in fata proprietatii.

4. DETALIEREA STUDIULUI DE INSORIRE

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

- o 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 - 21° 19' 00.8" E, latitudine- 46° 10' 53.9" N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.

The image shows a 'Project Location' dialog box with the following fields and controls:

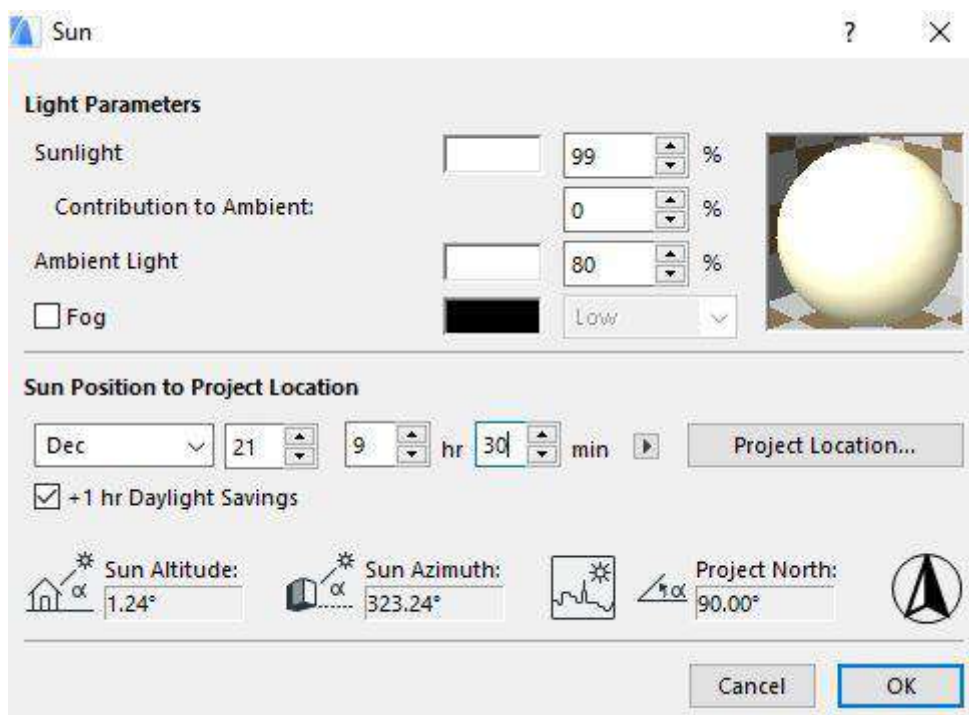
- Project Name:** [Empty text box] [Edit...]
- Site Full Address:** [Empty text box] [Edit...]
- Latitude:** 46.18160100° [N dropdown] [Cities...]
- Longitude:** 21.31708100° [E dropdown] [Import...]
- Time Zone (UTC):** (UTC+02:00) Athens, Bucharest [dropdown] [Export...]
- Altitude (Sea Level):** 108.80 [m unit]
- Project North:** 90.00° [North arrow icon]
- Note:** Change of Project Location will affect the Sun position accordingly. Open Sun dialog to change Sun position.
- Buttons:** Show in Google Maps..., Cancel, OK

Introducere date amplasament in programul de calcul

- o Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitoriu asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine

data solstiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 16:00.

Introducere datelor cu privire la momentele de timp



- La solstiūiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori.
- Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceeași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific anotimpului.

5. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE INSORIRE

Începând cu ora 16:30 soarele incepe sa apuna, influențele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relatia investitiei propuse fata de vecinatatile imediate din zona studiata.

Pentru acesta s-au urmarit trei obiective importante, dupa cum urmeaza:

A. Insorirea fatadei sud-estice a blocului A respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC C. - conform plansei S.01 aferenta studiului de insorire.

Incepand cu orele 9:00 si pana la orele 9:30 coltul nord-estic al blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1/2 h de iluminare naturala.

Incepand cu ora 13:15 si pana la ora 14:15 toata fatada sud-estica a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiara de lumina naturala rezultand astfel ca acel colt nord-estic beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la soltitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

Incepend cu orele 12:45 si pana la orele 14:15 intreaga fatada a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

B. Relatia dintre blocurile A, B, C din zona propusa spre reglementare si vecinatatile amplasate in sud. - conform plansei S.01 aferenta studiului de insorire.

Conform studiului de insorire, constructiile amplasate la sud de zona propusa spre reglementare, nu sunt umbrite de blocurile A, B, C pentru ca sunt pozitionate la nord de aceste vecinatati, ele astfel nefiind umbrite niciodata.

In ceea ce priveste faptul ca intre blocurile A, B, C si vecinatatile de la sud exista distante mai mici decat jumatatea inaltimei cladirii cele mai inalte, fatadele sudice ale blocurilor propuse nu au ferestre caracteristice camerelor de locuit ci doar a spatiilor adiacente acestora: baie, camera, spatii de depozitare, umbra lasata de cladirile din sudul blocurilor A, B, C nu este relevanta.

C. Relatia dintre BLOC A propus pe str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17 si imobilul nr. 19 – constructie locuinta familiala in regim de inaltime S+P+1E – conform plansei S02 si S03


In studiu de insorire atasat se demonstreaza prin plansele atasate prezentei documentatii ca imobilul de la numarul 19 nu este afectat de solutia propusa, iar blocul A propus in incinta nu afecteaza fatada vistica a acestuia. Ansamblul propus pe str. Stefan Augustin Doinas, aflat la sud de locuinta familiala de la nr. 19 nu influenteaza iluminarea naturala, situatia iluminarii naturale ale fatadei vestice ale constructiei de la nr. 19 este la fel independent de construirea blocului A din incinta propusa spre reglementare – nr. 17. Ansamblul propus nu influenteaza locuintele individuale de la nr. 19 si 21, ele umbrindu-se pe sine la solstitiu de iarna.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:**

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Întocmit,

arh. ANDREEA TUȚU

 <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 email : danielauraschi@gmail.com</p>	Pr. nr. Faza: Den. pr.: Beneficiar:	194/2020 PLAN URBANISTIC ZONAL „ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII ” mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad. MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
--	--	---

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**” mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad

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

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ – 2.443 mp conform Extras CF nr.319516 Arad

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 funcționizare al investitiei „**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**”jud. Arad, intravilan mun. Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, amplasata pe

parcela identificata cadastral:

- CF nr. 319516 Arad, nr. Topografic 319516, S = 2.443 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Baza legală a elaborării 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 Imobiliară din subordinea Ministerului 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-ului.

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

- **Zona studiată** are suprafața de **27.140 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din bdul. Stefan Augustin Doinas în incinta reglementată.

Zona studiata cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie si totodata posibilitatile de acces si iesire de pe proprietate, prin intermediul aleilor aleilor carosabile de pe latura vistica a amplasamentului, cu iesire in strada Iustin Marsieu.

Se va renunta la accesul actual in incinta, amplasat la jumatarea frontului stradal si se va realiza un acces carosabil nou pe proprietate (prin repositionarea celui vechi) cu latimea aferenta unei intrari si iesiri, latime 5,00 m, in partea de nord a frontului stradal.

Totodata se doreste racordarea si bransarea la retelele de utilitati a incintei cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **2.443 mp** si reprezinta terenul identificat prin CF nr. 319516 Arad, in proprietate privata a lui MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, prin construirea a 3 imobile de locuinte colective, dispuse in adancimea incintei, cu distanta corespunzatoare intre acestea. Imobilele de locuinte se propun a avea un regim de inaltime de maxim P+4E+1Er, pentru corpul de cladire aflat la frontul stradal (Corp A) si maxim D+P+3E+1Er pentru corpurile de cladire B si C. La parterul imobilului de locuinte aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spatii de servicii/comert catre bdul St.A.Doinas, si parcaje catre latura din incinta. La demisolul celorlalte 2 imobile B si C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unitatilor locative propuse. Celelalte nivele aferente imobilelor B si C sunt alocate apartamentelor de locuit.

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.

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

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidentiata in plansa de *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* care cuprinde zonificarea cu delimitarile unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare. Intr-o unitate funcțională există, de regula, subunități funcționale – terenuri identificate prin functiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional si ca functionalitate 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 "**LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**", impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in intravilanul mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17,CF nr. 319516 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 INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Zone construite protejate

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zona construita protejata se va face cu avizul nr. 91/U/07.04.2021 – Directia Judeteana pentru Cultura Arad.

(2) Este interzisa executarea oricarei constructii si amenajari care, prin functiune, configuratie arhitecturala sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerenta tesutului urban existent sau afecteaza valoarea zonei protejate din care face parte.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in 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:

- 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.

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 comunicare 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 din Decizia etapei de incadrare nr. 7651/21.05.2021 emis de catre Agentia pentru Protectia Mediului Arad.
 - Se vor respecta conditiile impuse din avizul nr. 6935/528/29.04.2021 emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.
 - Se vor respecta conditiile impuse din avizul nr. 13684/08.04.2021 emis de catre Serviciul de Telecomunicatii Speciale

Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la retelele edilitare si a acceselor auto si pietonale la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare , se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Conform PUZ CP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, unitatile functionale ale zonei sunt: Locuire, Institutii si servicii, spatii verzi si plantate, cai de comunicare.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din 1 unitate funcționala independenta, si anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

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 Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 44,50\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 2,28$$

Cele 2 nivele alocate parcajelor auto, amplasate la demisolul corpurilor de cladire B si C, nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate, respectiv C.U.T. propus.

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

Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

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

Se recomanda orientarea spre nord a magaziiilor si a atelierelor de lucru.

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public.

Corpul de cladire A propus prin PUZ va fi obligatoriu amplasat la frontul stradal al Bulevardului Stefan Augustin Doinas.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizul nr. 129056/18.02.2021 emis de Inspectoratul de Politie Judetean Arad - Serviciul Rutier si Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 emis de catre Comisia de eliberare a Autorizatiei de Acces la drumul public.

Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat in zona I de servitute aeronautica civila.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul de principiu nr. 6935/528/29.04.2021 emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Se va avea in vedere:

- respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor din documentatia transmisa AACR in vederea obtinerii avizului;
- respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 20.00 m, respectiv cota absoluta maxima de 129.50 NMN.

Amplasarea fata de aliniament

Corpul de cladire A propus prin PUZ va fi obligatoriu amplasat la frontul stradal al Bulevardului Stefan Augustin Doinas (latura estica), la nivelul parterului.

Etajele corpului de cladire A propus vor fi aliniat la imobilul invecinat (bloc P+4E), aflat la limita sudica. In acest sens, etajele imobilului A propus vor depasi aliniamentul stradal al B-dului St. A.Doinas cu 1,20 m.

Cladirea A nou propusa la frontul stradal preia aliniamentul cladirii invecinate in partea stinga, la nivelul parterului, la intradosul consolei si la streasina.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform plansa *Reglementari Urbanistice*:

- a) distantele 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) distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2 m pentru corpurile de cladire B si C.

Corpul de cladire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la cladirea existentă învecinată. Se pot realiza constructii alipite de limita de proprietate sudică pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Plansa 02A_Reglementari Urbanistice.

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc). Amenajarile tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel incat sa asigure o accesibilitate distribuita uniform de catre utilizatori.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe parcela reglementata sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte constructii.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza in asa fel incat 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.

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu înălțimea cladirii celei mai inalte.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACESELOR OBLIGATORII

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.

Intreaga incinta va avea un racord la bulevardul Stefan Augustin Doinas constand intr-un acces principal si o iesire principala, ambele direct din bulevardul Stefan Augustin Doinas. Latimea racordului carosabil va fi de maxim 5,00 m.

Suprafata alocata amenajarii acesului in incinta, pe domeniu public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incinta propus va permite inclusiv accesul masinilor de interventii sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Suplimentar va fi realizat un al doilea acces secundar, ce va fi folosit in principal pentru intervenții în caz de urgență (pompieri, ambulanță) prin spatele terenului la aleile existente prin care se ajunge la strada Iustin Marsieu. Lățimea accesului secundar va fi de min. 4,00 m.

Accesele rutiere și drumurile din incintă vor fi folosite doar de autoturisme și în mod excepțional de autovehicule de intervenție în caz de urgență (pompieri, ambulanță), lățimea acestora fiind de minim 3,80 m astfel încât circulația acestora să nu fie obstructionată. Pentru că sunt propuse 2 accese rutiere nu este nevoie de amenajarea de spații pentru întoarcerea autovehiculelor lungi.

Pastrand organizarea optima determinata de dimensiunea si forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulatie compusa din carosabil rutier – latime 3.80 m si trotuar pietonal – latime 1.10 m, amplasat pe latura sud-vestica a drumului de incinta. Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulatie alternativ, cu prioritate pentru cei care intra in incinta.

Este obligatorie corelarea cotelor terenului sistematizat cu cele doua accese carosabile si pietonale propuse pe amplasamentul studiat, din strada Stefan Augustin Doinas, respectiv in zona accesului secundar, pe limita vistica de proprietate.

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

Se vor respecta conditiile din Aviz nr. 17124/Z1/24.03.2021 – Comisia de Eliberare Autorizatie de acces la drumul public si Aviz nr. 129056/18.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal in incinta, direct din trotuarul de pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

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

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

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.
- (4) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara se va realiza din strada Stefan Augustin Doinas.

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) Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Parcelarea

Prin prezenta documentatie nu se propun lucrari de parcelare.

Inaltimea constructiilor

- (1) Pentru corp de cladire A - aflat la frontul stradal:
 - maxim $P+4E+1Er$, H maxim = 20,00 m, (maxim +129,50 NMN)
 - Se va tine cont ca inaltimea la cornisa a etajului 4 sa se alinieze la cornisa cladirii existente C3, aflate la sud de proprietate.

Cladirea A nou propusa la frontul stradal, va prelua aliniamentul cladirii invecinate in partea stinga, la nivelul parterului, la intradosul consolei si la streasina. In acest fel se continua un aliniament deja conturat de cladirile de locuinte colective existente.

- (2) Pentru Pentru corpurile de cladire B si C
- maxim D+P+3E+1Er, H maxim = 18,50 m, (maxim +128,00 NMN)

Aspectul exterior al constructiilor

- (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 si posterioare ale cladirilor vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

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

Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea rezidentiala va fi de minim 1 loc parcare /apartament si cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (4) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea servicii si comert va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.
- (5) In incinta reglementata se vor prevedea maxim 54 locuri de parcare.
- (6) Realizarea parcarilor se va face fara afectarea domeniului public.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, respectand prevederile legale privind protectia mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicata.
- b) Suprafata de zona verde poate cuprinde:
 - zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon.
 - locuri de joaca pentru copii amenajate.
 - parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi, dupa urmatoarea regula: 1,00 mp de parcare inierbata asigura 0,50 mp zona verde).

- c) Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:
- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 135 persoane. Rezulta 135 persoane x 2 mp = 270 mp zona verde, respectiv 11,05% din suprafata incintei.
 - Suprafata de zona verde va trebui sa acopere necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse, si anume minim 244 mp.
 - Spatiul verde amenajat necesar functiunilor propuse in incinta va fi de minim 402 mp din totalul suprafetei terenului, compus din: 245 mp – zona verde amenajata si 157 mp zona verde aferenta parcajelor inierbate. (314 mp de parcaj inierbat x 0,50 mp – zona verde).

ART. 23 Imprejmuiri

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

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

Inaltimea maxima a împrejmuirilor va fi de 1,80 m.

Împrejmuirile pot fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Se recomanda realizarea împrejmuirilor cu gard viu.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII", amplasata in intravilanul municipiului Arad, mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad.

A fost delimitata 1 zona funcțională principală, si anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

În unitatea funcțională s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA D+P+3E+1Er, (corp B si C);**

- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ**

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform plansa 03A - Reglementari urbane.

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA D+P+3E+1Er, (corp B si C);**

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1) și până la D+P+3E+1Er (Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

- unitati comert cu amanuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii invatamant, etc. (Lc1);
- functiuni de alimentatie publica - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) (Lc1);

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- constructii de agrement : locuri de joaca, spatii verzi amenajate, amenajari sportive (Lc1, Lc2).
- imprejmuii perimetrare (Lc1, Lc2).
- dotari ale incintelor propuse: spatii verzi de protectie si de aliniament in incinta, accese si platforme carosabile si pietonale, parcaje, constructii si instalatii tehnico- edilitare necesare functionarii incintei (Lc1, Lc2).

B. Utilizari permise cu conditii:

- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia sa nu fie incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile acesteia, respectiv sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului.

- Cu conditia elaborarii PUZ, pentru constructii cu functiuni amintite la punctul A, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin prezenta documentatie (POT 44.5%, CUT 2,28, regim de inaltime max. admis).

C. Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice.
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

D. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbansitici:

-POT maxim: 44,50 %, CUT maxim : 2,28

Cele 2 nivele alocate parcajelor auto, amplasate la demisolul corpurilor de cladire B si C, nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate, respectiv C.U.T. propus.

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+4E+1Er, inaltime maxima 20 m (+129.50 NMN) (Lc1 – corp de cladire A);
- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim D+P+3E+1Er, inaltime maxima 18.5 m (+128.00 NMN) (Lc2 – corpuri de cladire B si C);
- Inaltimea la cornisa a etajului 4 , pentru corp A, se va alinia la cornisa cladirii existente C3, aflate la sud de proprietate (Lc1);

Cladirea A nou propusa la frontul stradal va prelua aliniamentul cladirii invecinate in partea stinga, la nivelul parterului, la intradosul consolei si la streasina. In acest fel se continua un aliniament deja conturat de cladirile de locuinte colective existente.

Regim de aliniere:

- Corpul de cladire A propus prin PUZ va fi obligatoriu amplasat la frontul stradal al Bulevardului Stefan Augustin Doinas, la nivelul parterului.
- Etajele corpului de cladire A propus vor fi aliniate la imobilul invecinat (bloc P+4E), aflat la limita sud-vestica. In acest sens, etajele imobilului A propus vor depasi aliniamentul stradal al Bdului St. A.Doinas cu 1,20 m.
- Cladirea A nou propusa la frontul stradal preia aliniamentul cladirii invecinate in partea stinga, la nivelul parterului, la intradosul consolei si la streasina.

Amplasarea pe parcela:

- Distanta de amplasare a constructiilor propuse fata de limita posterioara va fi de minim 8,00 m (Corp C)
- Distanta de amplasare a constructiilor propuse fata de limita nordica (limita laterala) va fi de minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie (Lc1, Lc2)

- Distanța de amplasare a construcțiilor propuse față de limita sudică a parcelei va fi de minim 2 m pentru corpurile de clădire B și C. (Lc2)
- Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică de proprietate, alipit de clădirea existentă învecinată, pe o lungime de maxim 18,70 m, conform planșa 02A_Plan reglementări urbanistice. (Lc1)
- La faza DTAC va fi obținut acordul asociației de proprietari și al proprietarilor de apartamente direct afectați de alipirea corpului A la clădirea existentă C3 aflată la sud de proprietate. Acordul acestora privind alipirea va fi obținut înainte de solicitarea Autorizației de Construire.
- Distanțele minime acceptate între construcțiile propuse vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 6 m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2);
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, platforma menajeră, etc). (Lc1, Lc2);
- Se vor respecta distanțele minime prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5. (Lc1, Lc2)
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât 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.
- Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

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

- Realizarea accesului carosabil și pietonal pe terenul reglementat se va face prin amenajarea accesului rutier și pietonal cu strada Ștefan Augustin Doinas, aflată pe estica a amplasamentului.
- Latimea racordului dintre proprietatea relementată și drumul public va fi de maxim 5 m, și se va amenaja o intrare și o ieșire de pe proprietate.
- Accesul secundar propus pe limita vestică a amplasamentului se va realiza în interiorul incintei reglementate, cu o latime de aproximativ 4,0 m.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile realizării acceselor pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

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

- Destinata realizării unei platforme pavate/asfaltate pentru circulația în interiorul parcelei.

- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul incintei va fi de minim 3,80 m.
- Drumul de incinta va fi cu sens dublu de circulatie alternativ, cu prioritate pentru cei care intra in incinta.
- Se va realiza un trotuar adiacent carosabilului, cu o latime de minim 1,1 m.
- 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 realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.(Lc1, Lc2).

SP1- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative– cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Suprafata de zona verde poate cuprinde:
 - zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon.
 - locuri de joaca pentru copii amenajate.
 - parcare inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi, dupa urmatoarea regula: 1,00 mp de parcare inierbata asigura 0,50 mp zona verde).
- Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:
 - Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 135 persoane. Rezulta 135 persoane x 2 mp = 270 mp zona verde, respectiv 11,05% din suprafata incintei.
 - Suprafata de zona verde va trebui sa acopere necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse, si anume minim 244 mp.
 - Spatiul verde amenajat necesar functiunilor propuse in incinta va fi de minim 402 mp din totalul suprafetei terenului, compus din:
 - 245 mp – zona verde amenajata
 - 157 mp zona verde aferenta parcajelor inierbate. (314 mp de parcaj inierbat x 0,50 mp – zona verde).

TE2- ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platformele gospodaresti se vor amplasa pe latura sudica a parcelei, preferabil pe un traseu accesibil carosabil.
- Constructiile destinate echiparii tehnico-edilitare se pot realiza in afara perimetrului de constructibilitate impus in prezenta documentatie.
- Platforma gospodărească se va amplasa si realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

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. Gheorghe SECULICI RUR –B,C,D,E,F,G

 <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 email : danielaursachi@gmail.com</p>	Pr. nr. Faza: Den. pr.: Beneficiar:	194/2020 PLAN URBANISTIC ZONAL „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
---	--	--

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: "P.U.Z. si R.L.U. – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII"
- Amplasament: mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad
- Număr proiect: 194/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
- 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.

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. construcții noi;
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- III. amenajare accese rutiere si pietonale la parcele
- IV. sistematizarea verticală a terenului
- V. platforme carosabile și parcaje
- VI. trotuare de incintă
- VII. amenajare zone verzi

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi si bransamente la utilitati

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție

f. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
Construcții noi (locuinte colective cu funcțiuni complementare)	Cu incepere din septembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Certificate de Urbanism	septembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Obținere Autorizații de Construire	Noiembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Noiembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2023	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Martie 2023	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei

Însușit:

MARANDIUC CIPRIAN

MOT GINEL ADRIAN

Întocmit:

Arh. TUTU Andreea

Urbanism:

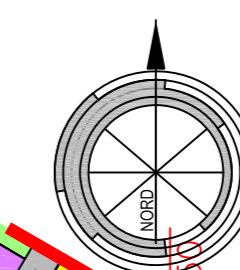
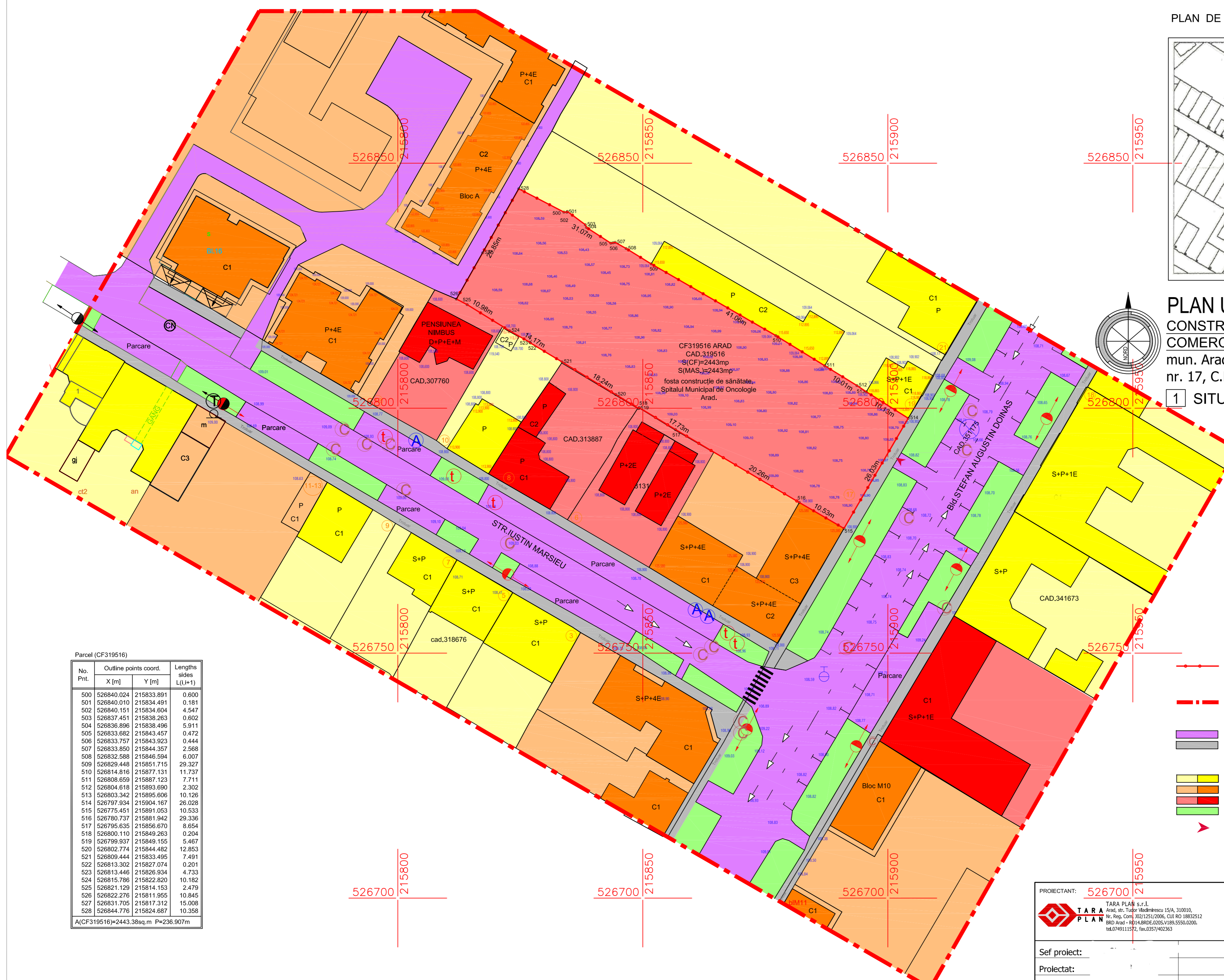
arh. Gheorghe SECULICI

RUR –B,C,D,E,F,G



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA



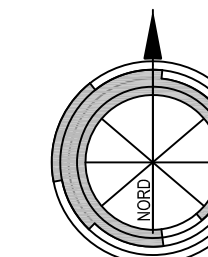
Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 - Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 - ZONE VERZI - EXISTENT
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT: 526700 TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RD14, BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111512, fax.0357402363	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/2020
SCARA: 1:500	ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	FAZA: P.U.Z.
oct. 2020	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	NR. PLANSA: 01 A
Sef proiect:	Proiectat:	Desenat:



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2.2 REGLEMENTARI URBANISTICE

POSSIBILITATI DE MOBILARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte, regim mic de inaltime - existent	7.289,00	26,86%	7.289,00	26,86%
Zona de locuinte colective, regim mediu de inaltime - existent	7.515,00	27,69%	7.515,00	27,69%
Zona institutii si servicii - existent	2.436,00	8,98%	2.436,00	8,98%
Zone verzi - existent	1.512,00	5,57%	1.512,00	5,57%
Cai de comunicatie rutiera - carosabile, parcaje si accese auto - existent	4.737,00	17,45%	4.737,00	17,45%
Circulatii pietonale - existent	1.208,00	4,45%	1.208,00	4,45%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	9,00%	0,00	0,00%
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT - propus	0,00	0,00%	1087,00	4,00 %
Circulatii carosabile si pietonale - propus	0,00	0,00%	787,00	2,90 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti - propus	0,00	0,00%	10,00	0,04 %
Spatiu verde amenajat - propus	0,00	0,00%	245,00	0,90 %
Parcari si platforme inierbate - propus	0,00	0,00%	314,00	1,16 %
TOTAL	27.140,0	100%	27.140,0	100 %

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

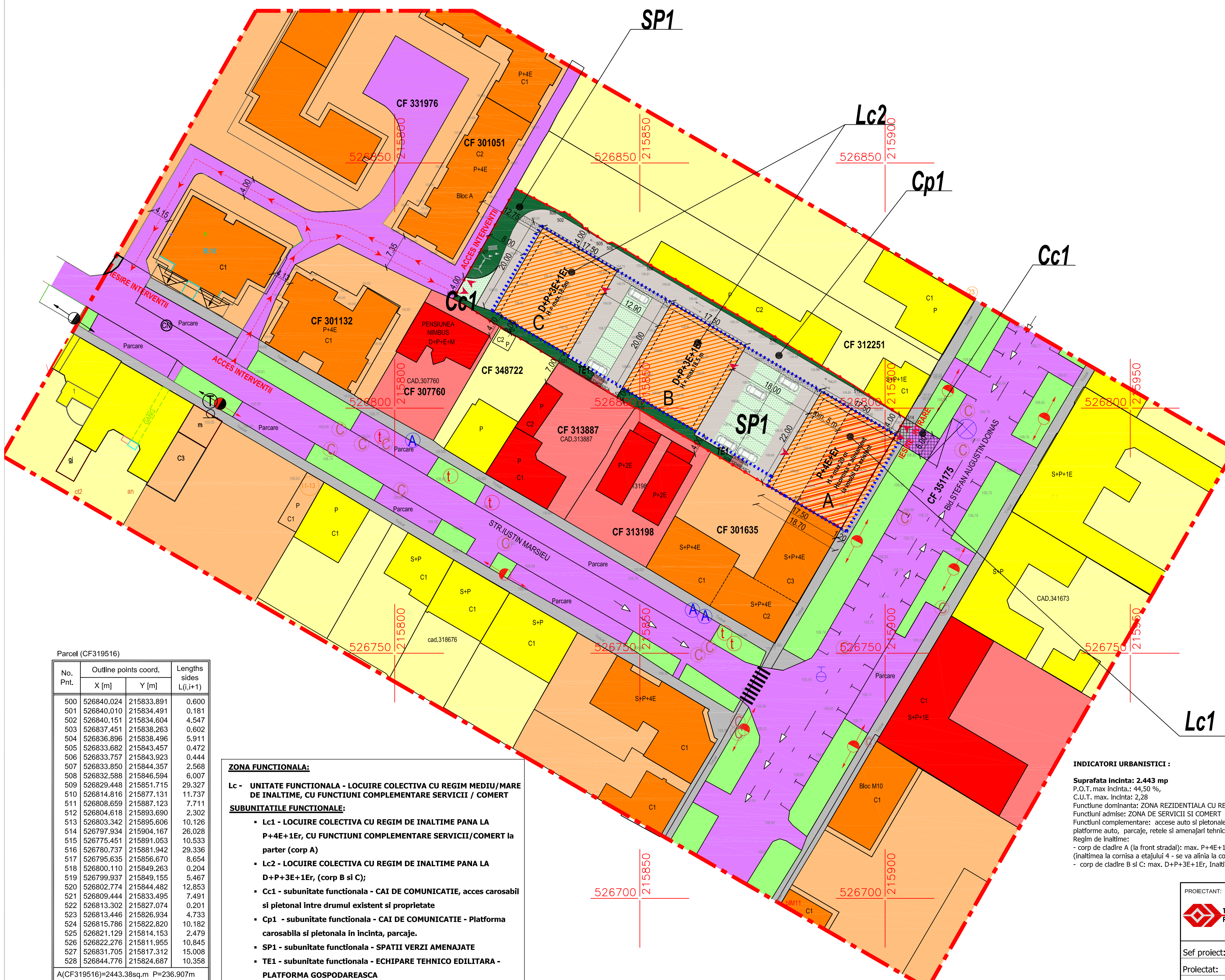
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	2.443,00	100%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 - Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
 - — — — — LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERA - CAROSABILE - EXISTENT
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS
 - ACCES CAROSABIL - PROPOS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 - ZONE VERZI - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPOS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPOS
 - ZONE VERZI AMENAJATE - PROPOS
 - ZONE PARCARI INIERBATE - PROPOS
 - ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: 2.443 mp
P.O.T. max incinta: 44,50 %
C.U.T. max. incinta: 2,28
Funciune dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
Funciuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
Regim de inaltime:
- corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, Inaltime maxima: 20 m (+129.50 NMN)
(inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
- corp de cladire B si C: max. D+P+3E+1Er, Inaltime maxima: 18.5 m (+128.00 NMN)



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sqm P=236.907m

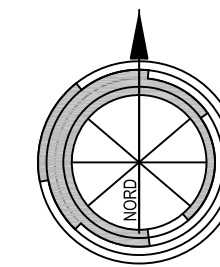
ZONA FUNCTIONALA:

Lc - UNITATE FUNCTIONALA - LOCUINTE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT

SUBUNITATILE FUNCTIONALE:

- **Lc1 - LOCUINTE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUINTE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA D+P+3E+1Er, (corp B si C);**
- **Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

PROIECTANT:	TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310101 Nr. Reg. Com. 302/15/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14, BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357402363	BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
Denumire proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.:	194/2020
Adresa:	Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	FAZA:	P.U.Z.
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA:	1:500
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	OBIECT:	POSIBILITATI DE MOBILARE
Desenat:	arh. Andreea TUTU	Denumire plansa:	POSIBILITATI DE MOBILARE
		NR. PLANSA:	02.2 A
		PR. NR.:	194/2020
		FAZA:	P.U.Z.
		NR. PLANSA:	02.2 A



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE - LA
 NIVELUL PARTERULUI

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte, regim mic de inaltime - existent	7.289,00	26,86%	7.289,00	26,86%
Zona de locuinte colective, regim mediu de inaltime - existent	7.515,00	27,69%	7.515,00	27,69%
Zona institutii si servicii - existent	2.436,00	8,98%	2.436,00	8,98%
Zone verzi - existent	1.512,00	5,57%	1.512,00	5,57%
Cai de comunicatie rutiera - carosabile, parcaje si accese auto - existent	4.737,00	17,45%	4.737,00	17,45%
Circulatii pietonale - existent	1.208,00	4,45%	1.208,00	4,45%
INCINTA CONSTRUCII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	9,00%	0,00	0,00%
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT - propus	0,00	0,00%	1087,00	4,00 %
Circulatii carosabile si pietonale - propus	0,00	0,00%	787,00	2,90 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti - propus	0,00	0,00%	10,00	0,04 %
Spatiu verde amenajat - propus	0,00	0,00%	245,00	0,90 %
Parcari si platforme inierbate - propus	0,00	0,00%	314,00	1,16 %
TOTAL	27.140,0	100%	27.140,0	100 %

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	2.443,00	100%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA RELEMENTATA

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA RELEMENTATA	PROBUNERE	
	mp	%
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA RELEMENTATA	402,00	16,45%

- LIMITA INCINTA RELEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
- Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
- ACCES CAROSABIL - PROPUS

- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
- ZONE VERZI - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUS
- ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
- ZONE PARCARI INIERBATE - PROPUS
- ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUS

- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta: 44,50 %, C.U.T. max. incinta: 2,28
 Functiune dominantă: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime:
 - corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, Inaltime maxima: 20 m (+129,50 NMN)
 (Inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. D+P+3E+1Er, Inaltime maxima: 18,5 m (+128,00 NMN)

PROIECTANT:



TARA PLAN s.r.l.
 Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010.
 Nr. Reg. Com. 302/251/2006, CUI RO 18822512
 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200.
 tel:0749111572, fax:0357/402363

BENEFICIAR:

MARANDIUC CIPRIAN SI MOT GINEL ADRIAN

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII

ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad

SCARA: 1:500

OBIECT: POSIBILITATI DE MOBILARE - LA NIVELUL PARTERULUI (CORP A) SI DEMISOLULUI (CORP B SI C).

FAZA: P.U.Z.

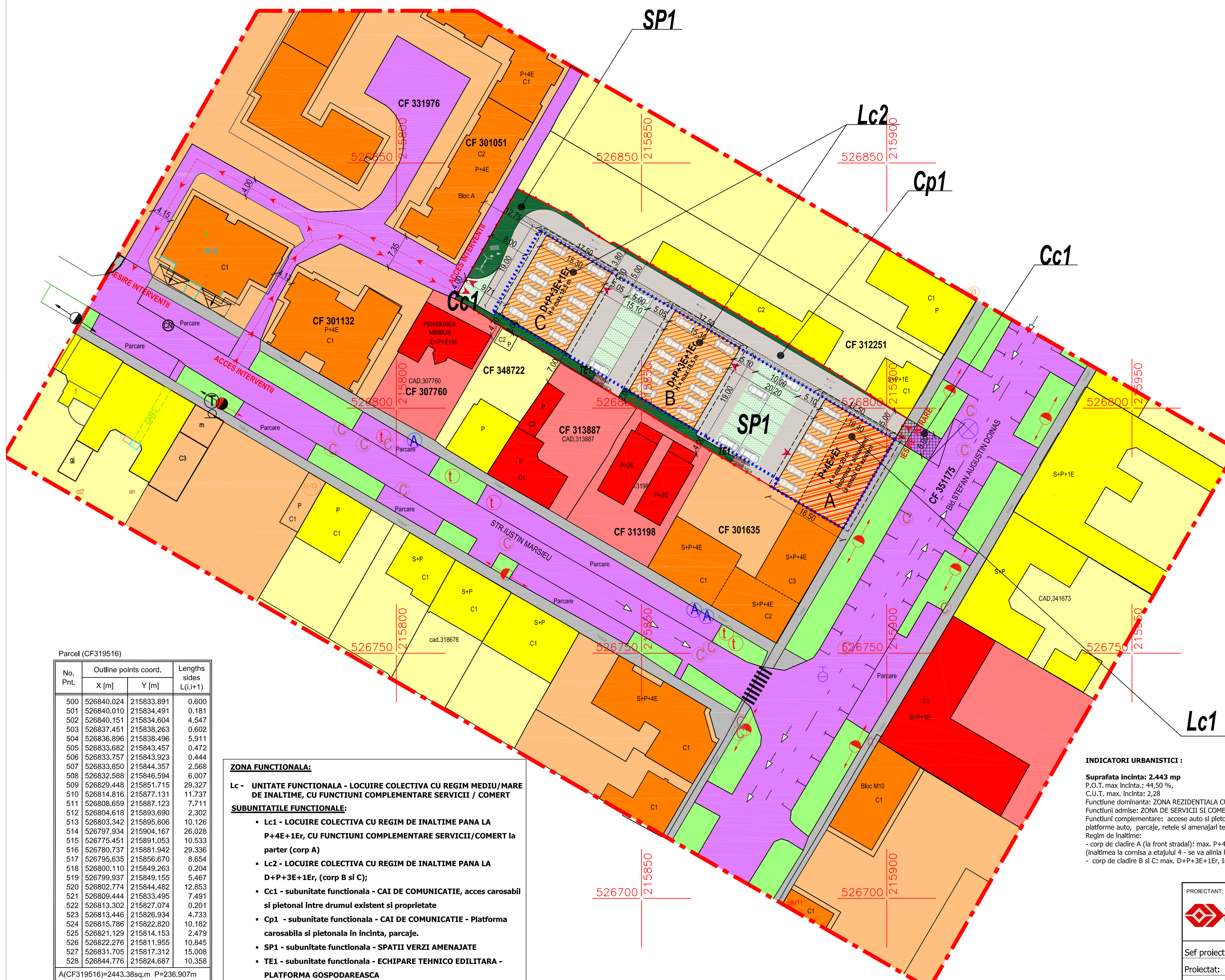
NR. PLANSA: 02.1 A

Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI

Proiectat: arh. Andreea TUTU

Desenat: arh. Andreea TUTU

iul. 2021



Parcel (CF319516)

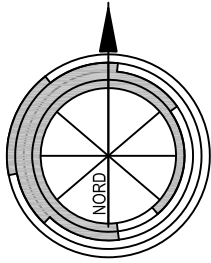
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

ZONA FUNCTIONALA:

Lc - UNITATE FUNCTIONALA - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT

SUBUNITATILE FUNCTIONALE:

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA D+P+3E+1Er, (corp B si C);**
- **Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

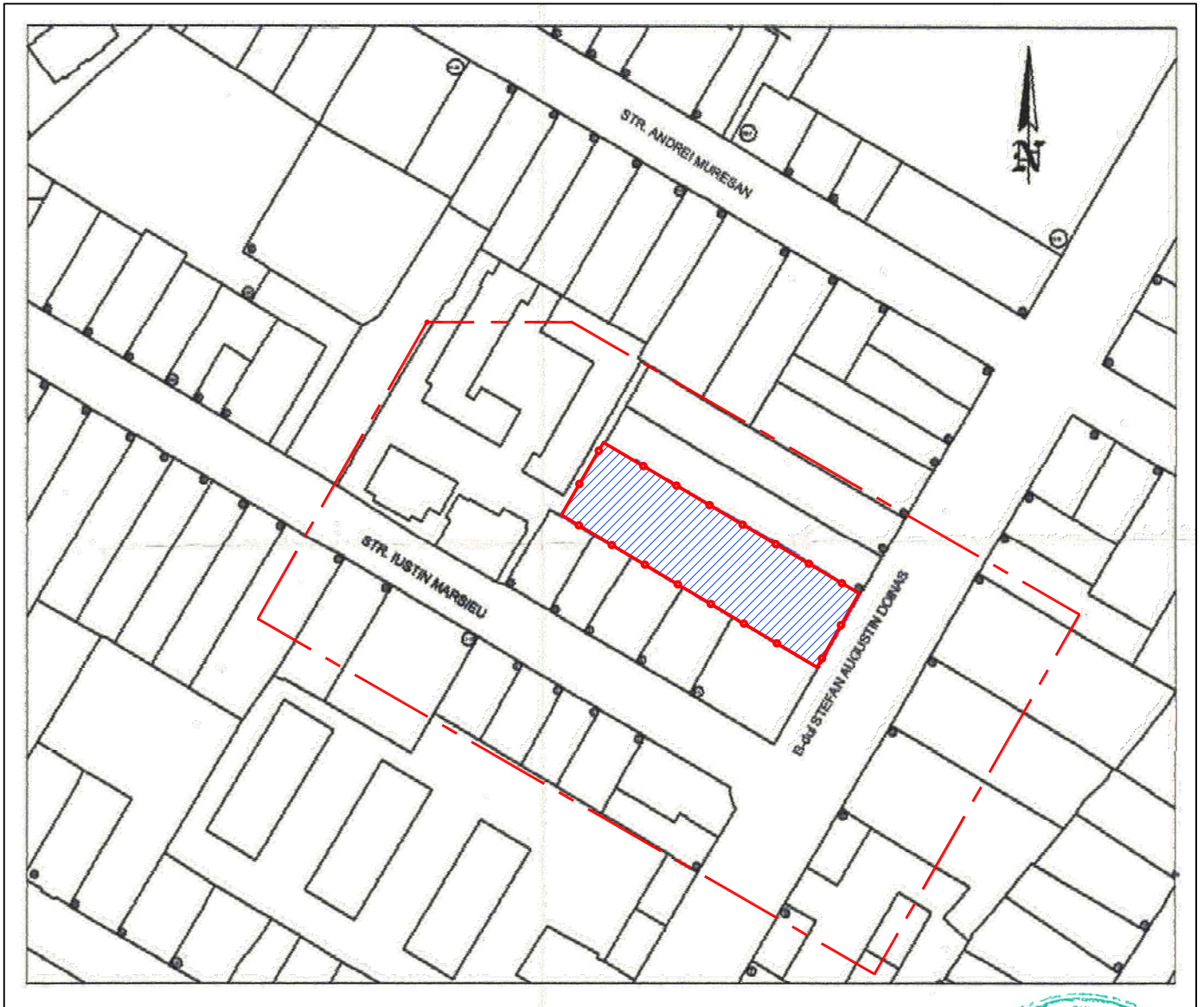


PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

0 INCADRARE IN ZONA



Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad


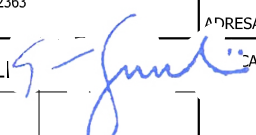


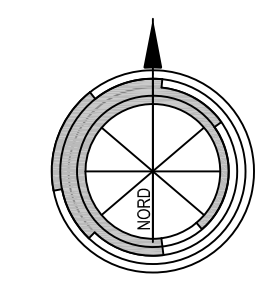
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA



LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp



PROIECTANT:  TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI 		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	
Desenat: arh. Andreea TUTU		iul. 2021	
		OBIECT: DENUMIRE PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
		PR. NR.: 194/2020	
		FAZA: P.U.Z.	
		NR. PLANSA: 00 A	



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

POSSIBILITATI DE MOBILARE

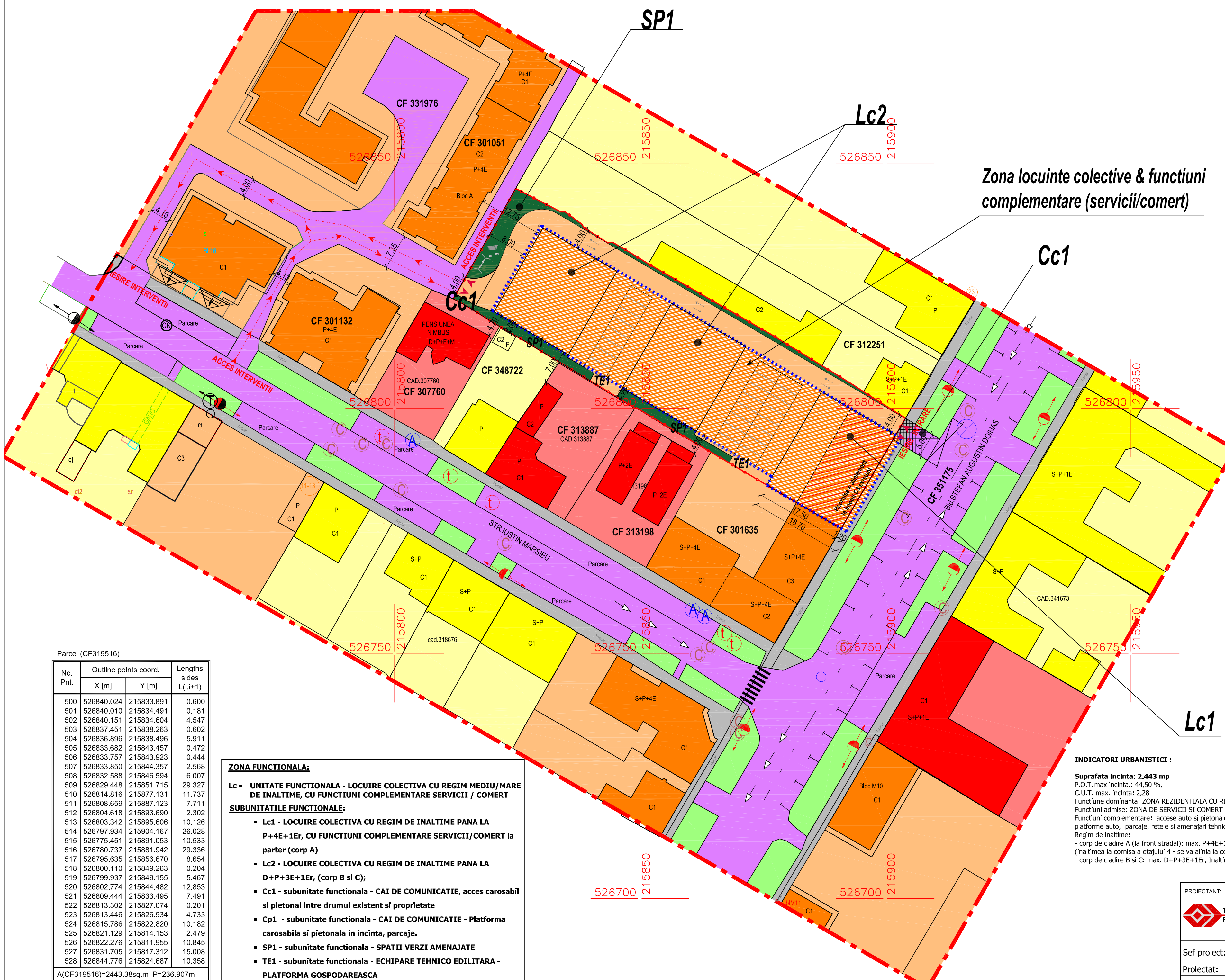
BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte, regim mic de inaltime - existent	7.289,00	26,86%	7.289,00	26,86%
Zona de locuinte colective, regim mediu de inaltime - existent	7.515,00	27,69%	7.515,00	27,69%
Zona institutii si servicii - existent	2.436,00	8,98%	2.436,00	8,98%
Zone verzi - existent	1.512,00	5,57%	1.512,00	5,57%
Cai de comunicatie rutiera - carosabile, parcaje si accese auto - existent	4.737,00	17,45%	4.737,00	17,45%
Circulatii pietonale - existent	1.208,00	4,45%	1.208,00	4,45%
INCINTA CONSTRUCII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	9,00%	0,00	0,00%
Construcii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT - propus	0,00	0,00%	1087,00	4,00 %
Circulatii carosabile si pietonale - propus	0,00	0,00%	787,00	2,90 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti - propus	0,00	0,00%	10,00	0,04 %
Spatiu verde amenajat - propus	0,00	0,00%	245,00	0,90 %
Parcari si platforme inierbate - propus	0,00	0,00%	314,00	1,16 %
TOTAL	27.140,0	100%	27.140,0	100 %

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Construcii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	2.443,00	100%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

ZONA FUNCTIONALA:

Lc - UNITATE FUNCTIONALA - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT

SUBUNITATILE FUNCTIONALE:

- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA D+P+3E+1Er, (corp B si C);**
- Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

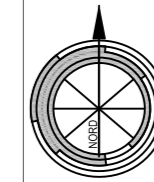
INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: **2.443 mp**
 P.O.T. max incinta: 44,50 %
 C.U.T. max. incinta: 2,28
 Functiune dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIL DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime:
 - corp de cladire A (la front stradal): max. P+4E+1Er, Inaltime maxima: 20 m (+129.50 NMN) (inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C3)
 - corp de cladire B si C: max. D+P+3E+1Er, Inaltime maxima: 18.5 m (+128.00 NMN)

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 - Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS
 - ACCES CAROSABIL - PROPOS
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 - ZONE VERZI - EXISTENT
 - ZONE VERZI AMENAJATE - PROPOS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPOS
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPOS
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA



PROIECTANT:	TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010 Nr. Reg. Com. 3021251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel:0749111572, fax:0357/402363	BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	ADRESA:	Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad
Desenat:	arh. Andreea TUTU	PR. NR.:	194/2020
		SCARA:	1:500
		OBJECT:	FAZA: P.U.Z.
		DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE
			NR. PLANSA: 02 A
			FAZA: P.U.Z.



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad
 3 REGLEMENTARI EDILITARE



—●— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

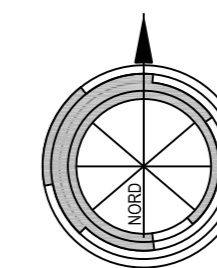


Legenda

- Camin tragere
- Linie electrica aeriana 20kV EXISTENTA
- Linie electrica subterana PROPUSA
- Firida de bransament electric PROPUS
- Post de transformare PROPUS

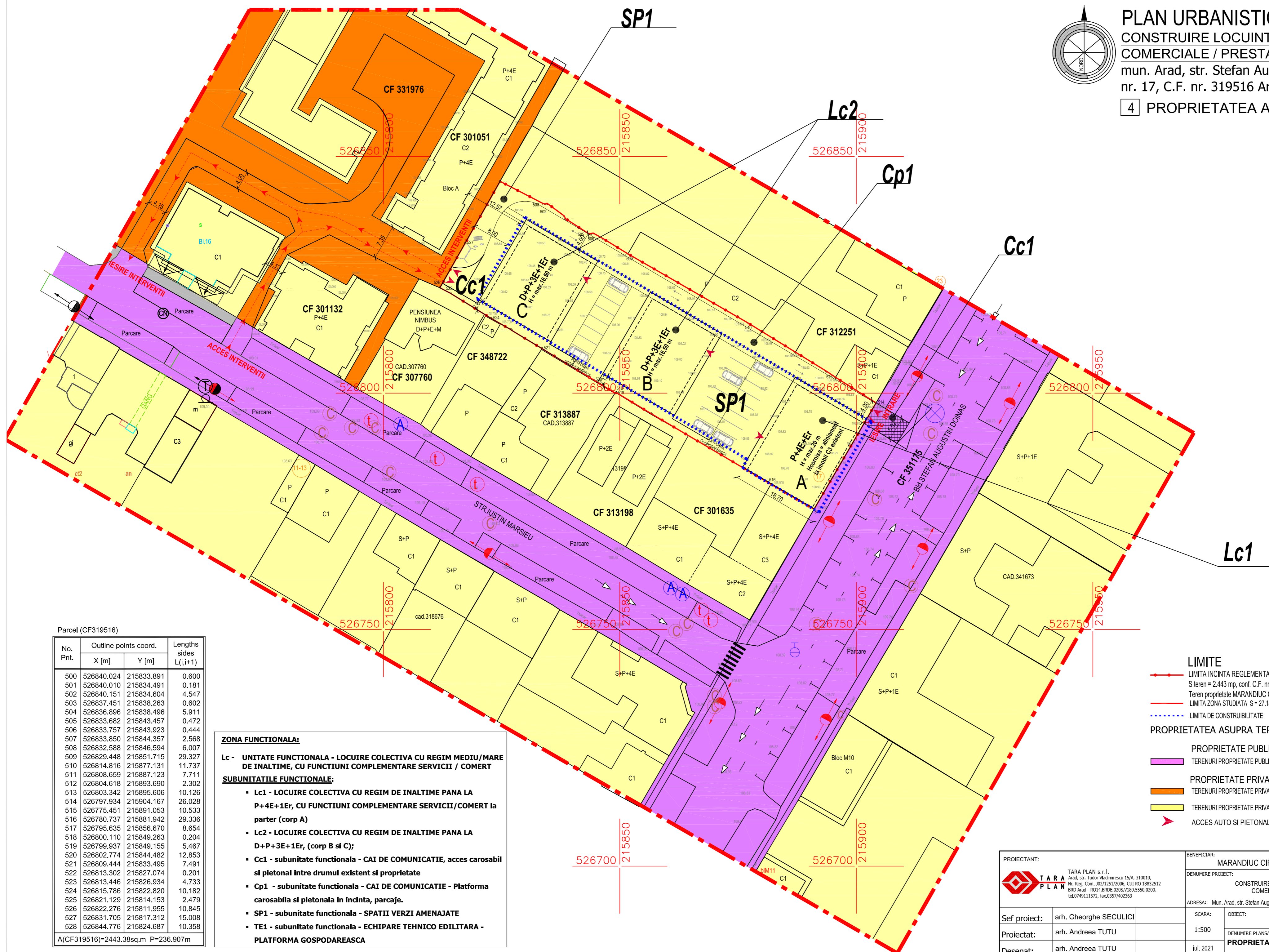
- AR Rețea apă rece potabilă EXISTENTA
- ARP Conductă apa rece PROPUSA
- CME Rețea canalizare apă menajera EXISTENRA
- CMP Rețea canalizare apă menajera PROPUSA
- CĂmin de bransament - apa rece - PROPUS
- CĂmin de racord - canalizare menajera - PROPUS
- Hidrant exterior suprateran - Dn80 - PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				
PROIECTANT GENERAL	SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA .UI RO 18832512 - J02/1251/2006			Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN MOT GINEL ADRIAN Amplasament: JUD. ARAD, MUN ARAD, STR. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, NR. 17, CF NR 319516 Obiect: EDILITARE Denumire plansa:
PROIECTANT DE SPECIALITATE	PROIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015			NR. 04/2021 FAZA PUZ PLANSA 03 ED
Sef proiect:	arh. SECULICI GH.		ARA 1:500	
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN			
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN		07. 2021	



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

ZONA FUNCTIONALA:

Lc - UNITATE FUNCTIONALA - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT

SUBUNITATILE FUNCTIONALE:

- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)
- Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA D+P+3E+1Er, (corp B si C);
- Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
- Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.
- SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE
- TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- PROPIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
- PROPIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT:		BENEFICIAR:	
TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 202/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357402363		MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
Sef proiect:		SCARA:	OBIECT:
arh. Gheorghe SECULICI		1:500	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII
Proiectat:		DENUMIRE PLANSA:	
arh. Andreea TUTU		PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
Desenat:		FAZA:	
arh. Andreea TUTU		P.U.Z.	
		NR. PLANSA:	
		04 A	
		PR. NR.:	
		194/2020	
		ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	

AMPLASAMENT STUDIAT
Situatia **INAINTE DE DEMOLAREA** cladirii existente pe teren
- respectiv Spitalul Municipal de Oncologie Arad -

SITUATIA INAINTE DE DEMOLAREA CLADIRII EXISTENTE PE TEREN - respectiv Spitalul Municipal de Oncologie Arad



SITUATIA EXISTENTA - Teren Viran dupa DEMOLAREA Spitalului Municipal de Oncologie Arad

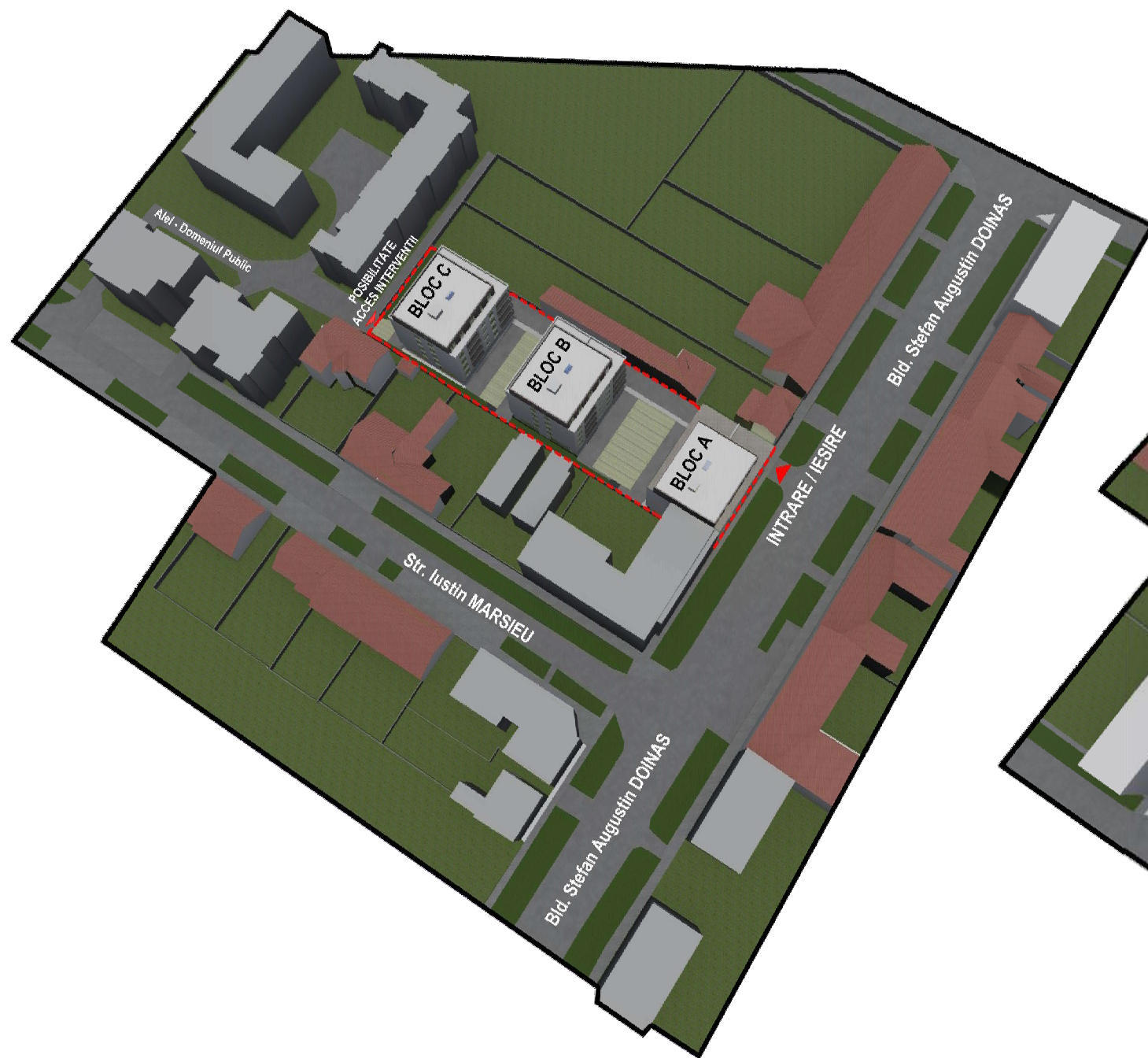



SITUATIA PROPUSA - cu alipire in continuarea blocului existent

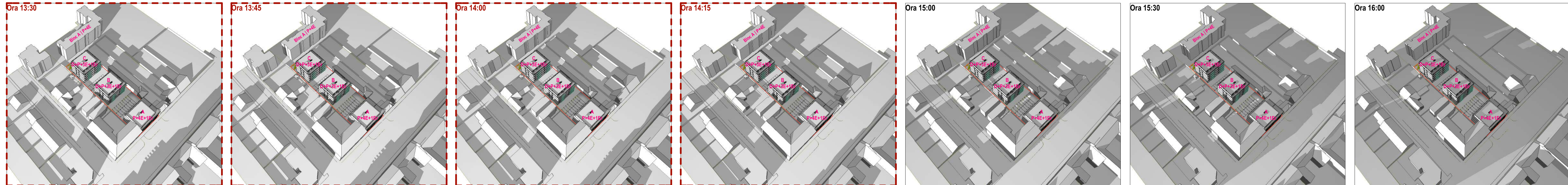
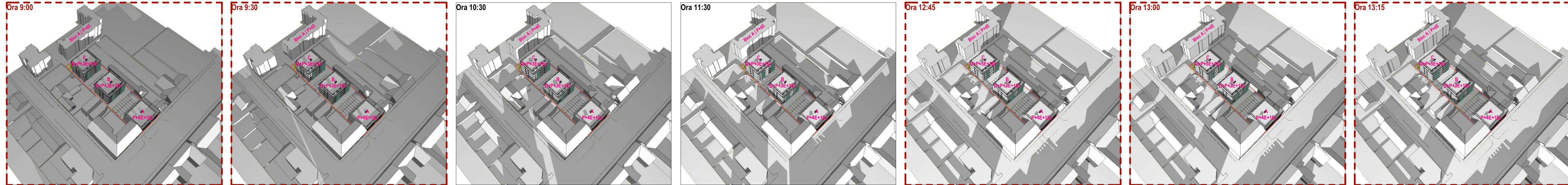


- Operatiuni propuse**
1. Aliniament preluat la nivelul parterului
 2. Aliniament preluat la nivelul consolei
 3. Aliniament preluat la streasina

PROIECTANT: TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	PR. NR.: 194/2020
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	FAZA: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU	ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	NR. PLANSĂ: 05 A
Desenat: arh. Andreea TUTU	SCARA: -	
	OBIECT: DENUMIRE PLANSĂ: MATERIAL DOCUMENTAR	
	oct. 2020	



PROIECTANT:		BENEFICIAR:	
 TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 102/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357/402363		MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:	
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII		194/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad		FAZA:	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		P.U.Z.	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		NR. PLANSĂ:	
Desenat: arh. Andreea TUTU		06 A	
SCARA:		OBIECT:	
-		DENUMIRE PLANSĂ:	
iul. 2021		ILUSTRARE URBANISTICA	



LEGENDA:

— — — — — MARCAREA INTERVALULUI ORAR IN CARE SE RESPECTA TIMP DE 90 DE MINUTE ILLUMINAREA NATURALA CONFORM ORDINULUI 119/2014, ART.3, ALIN. 1 EMISA DE MINISTERUL SANATATII, COMPLETAT CU OMS 994/2018

— — — — — LIMITA DE PROPRIETATE

A. Insozirea fatadei sud-estice a blocului A respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC C.

Incepand cu orele 9:00 si pana la orele 9:30 coltul nord-estic al blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1/2 h de iluminare naturala.

Incepand cu ora 13:15 si pana la ora 14:15 toata fatada sud-estica a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de lumina naturala rezultand astfel ca acel colt nord-estic beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, alineatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

Incepand cu orele 12:45 si pana la orele 14:15 intreaga fatada a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, alineatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

B. Relatia dintre blocurile A, B, C din zona propusa spre reglementare si vecinatatile amplasate in sud.

Conform studiului de insorire, constructiile amplasate la sud de zona propusa spre reglementare, nu sunt umbrite de blocurile A, B, C pentru ca sunt pozitionate la nord de aceste vecinatati, ele astfel nefiind umbrite niciodata.

In ceea ce priveste faptul ca intre blocurile A, B, C si vecinatatile de la sud exista distante mai mici decat jumatatea inaltimii cladirii cele mai inalte, fatadele sudice ale blocurilor propuse nu au ferestre caracteristice camerelor de locuit ci doar a spatiilor adiacente acestora: baie, camera, spatii de depozitare, umbra lasata de cladirea din sud blocurilor A, B, C nu este relevanta.

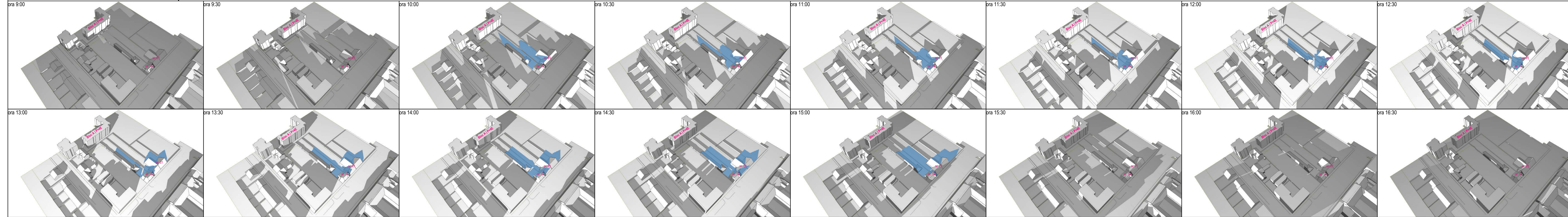
In urma efectuării studiului de insorire a obiectivului propus **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, alineat 1:**

[[1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 11/2 ore la solstitiu de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]]





Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14 BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII" ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad		Pr. nr.: 194/2020
Sef proiect	arh. Gheorghe SECULICI	Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Andreea TUTU			
Desenat	arh. Andreea TUTU	Iul.2021	DENUMIRE PLANSA: STUDIUL DE INSORIRE	Nr planşa S.01

SITUATIA EXISTENTA - SOLSTITIU DE IARNA | 21 Decembrie




SITUATIA PROPUSA - SOLSTITIU DE IARNA | 21 Decembrie

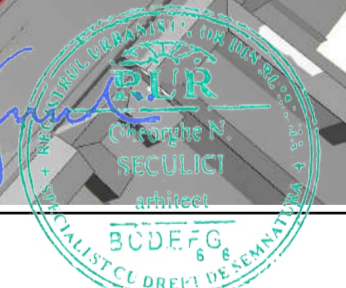


 Umbră existența locuințe existente nr. 19 și 21
 Umbră ansamblu propus

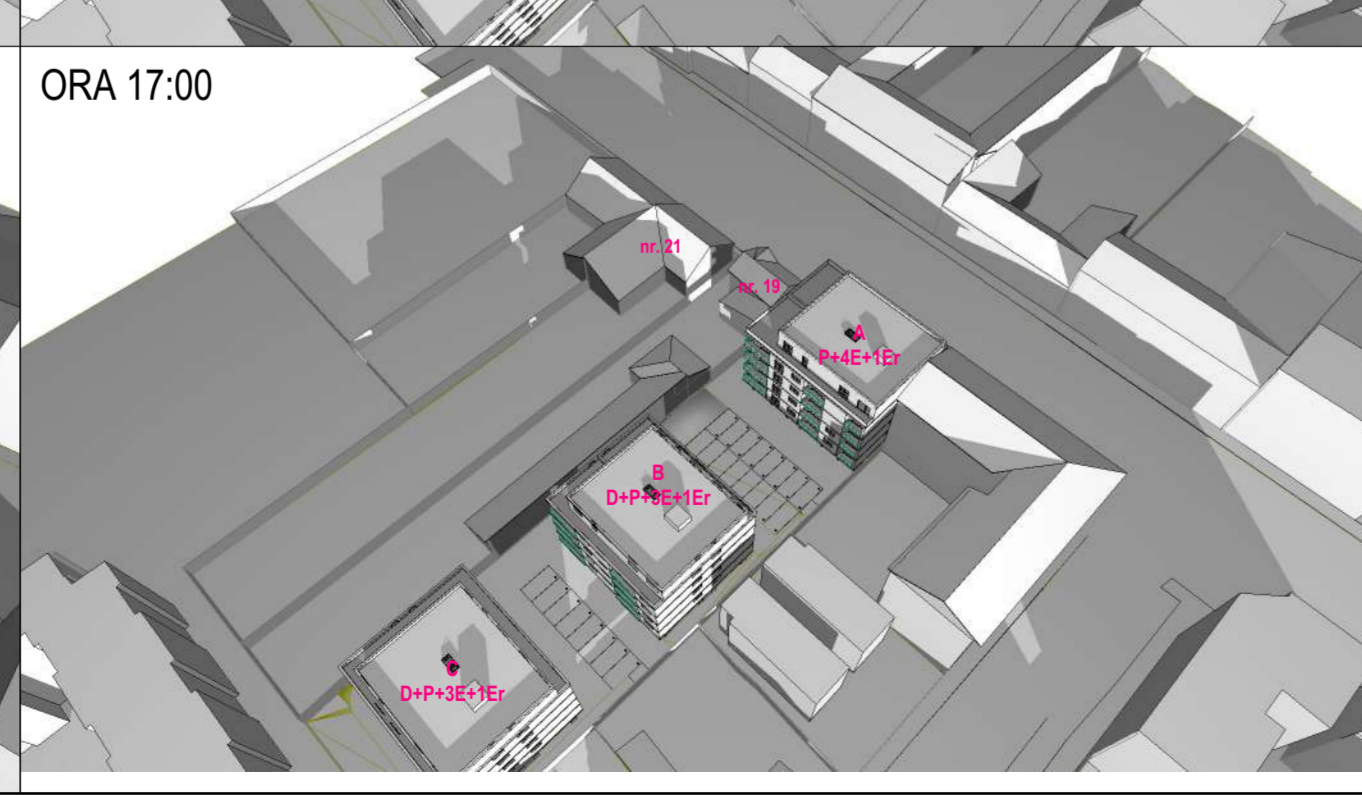
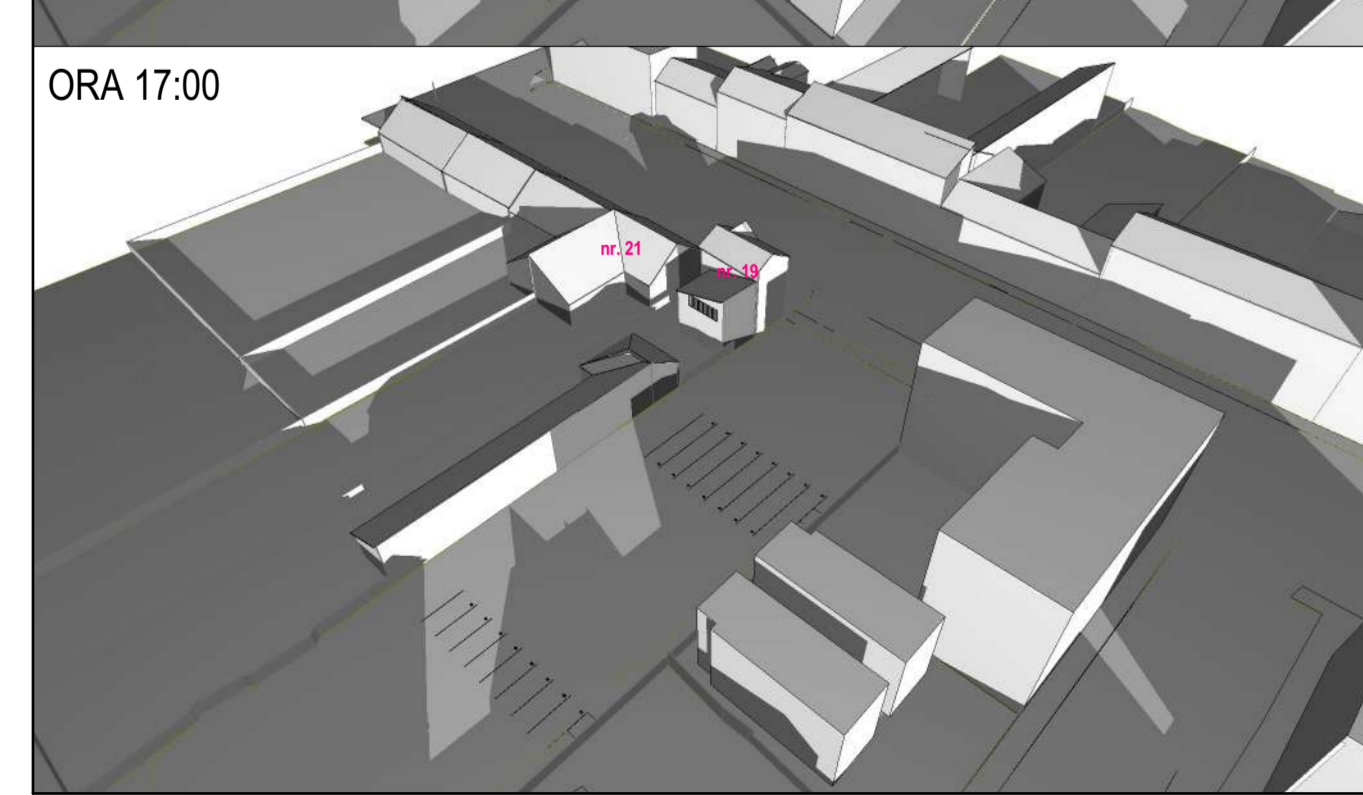
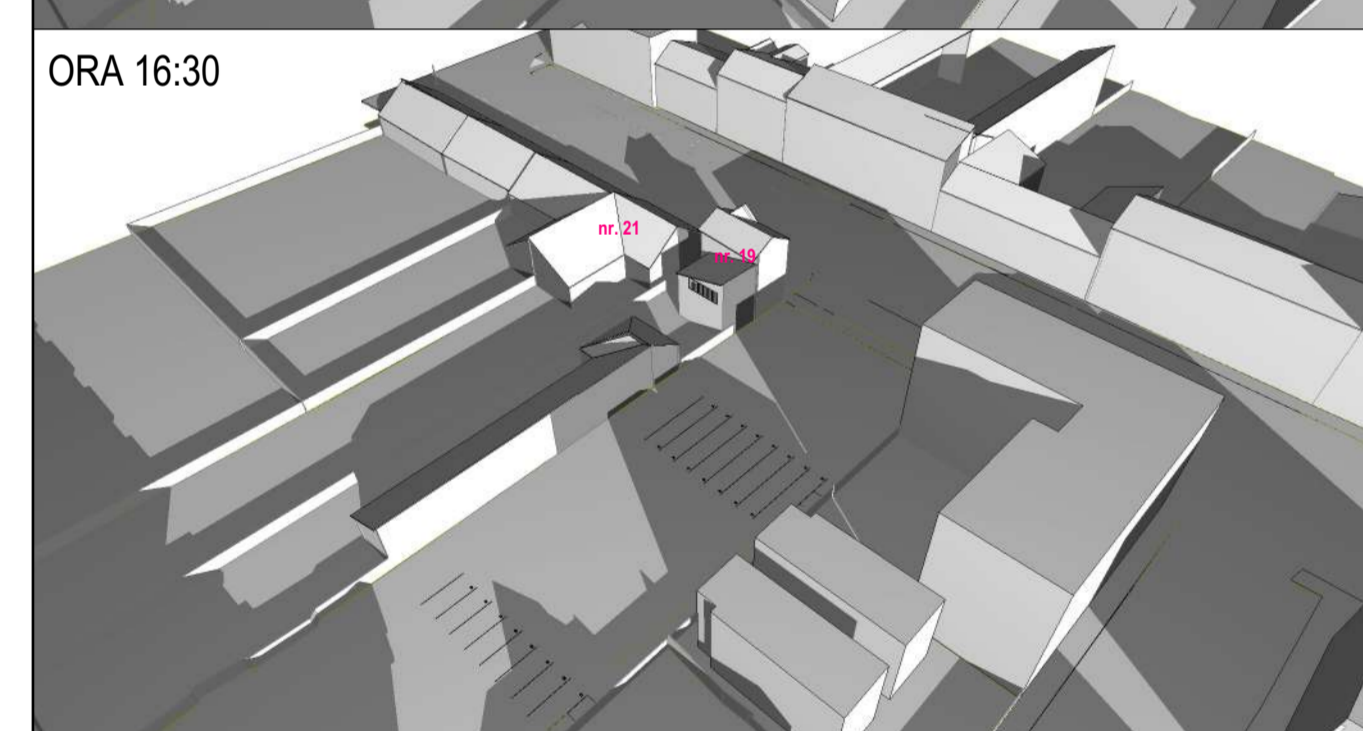
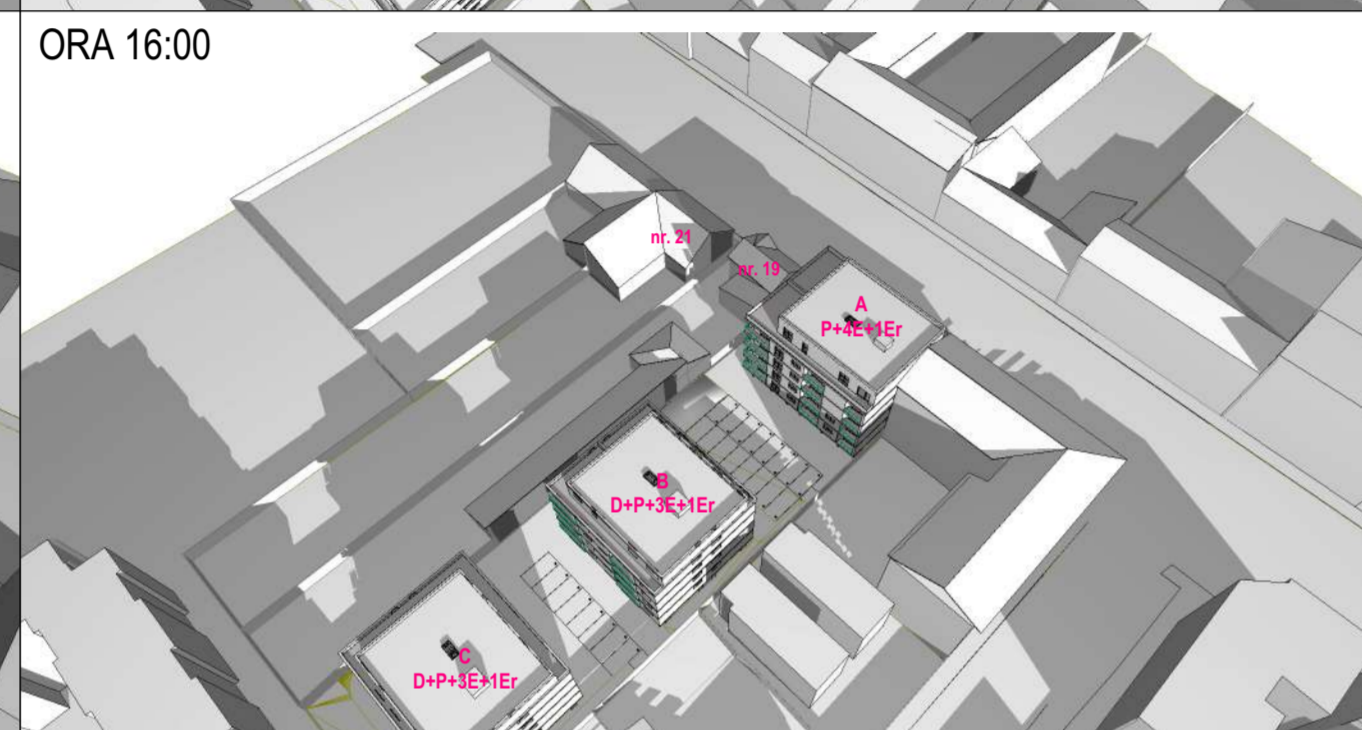
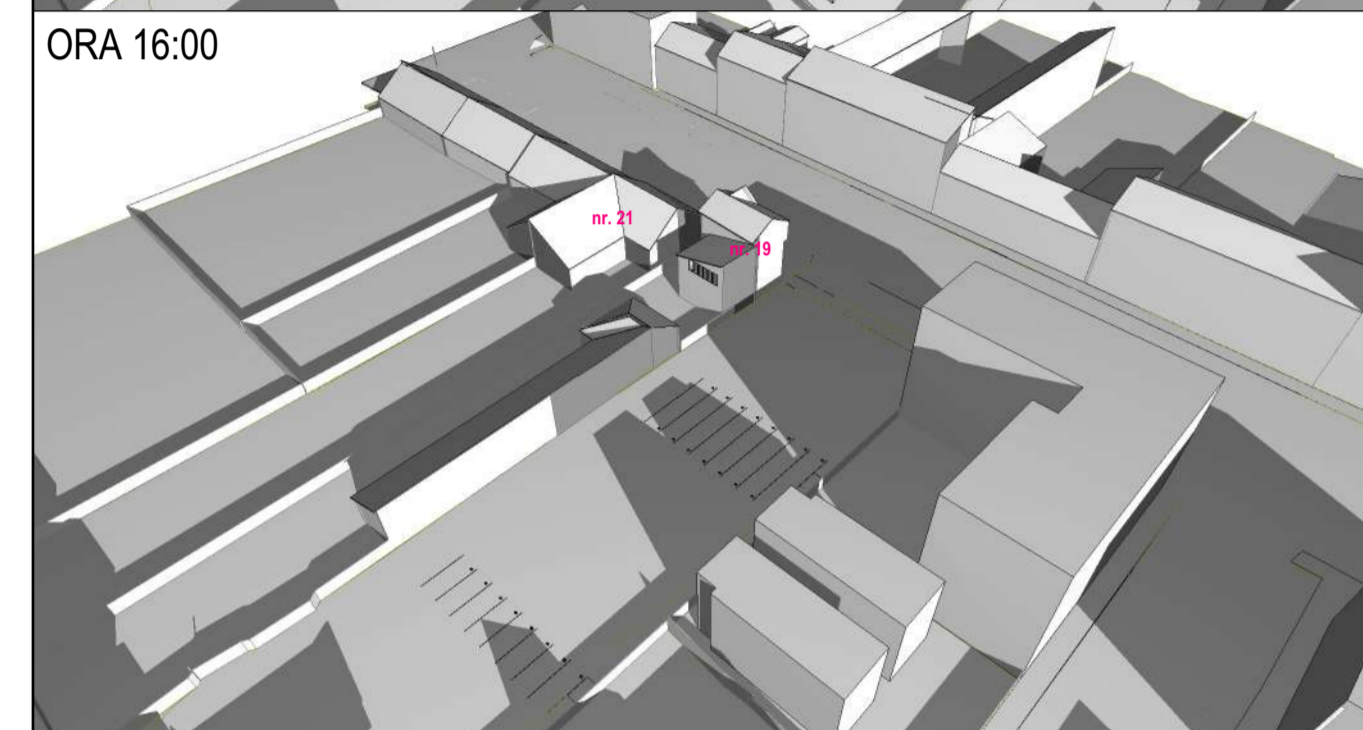
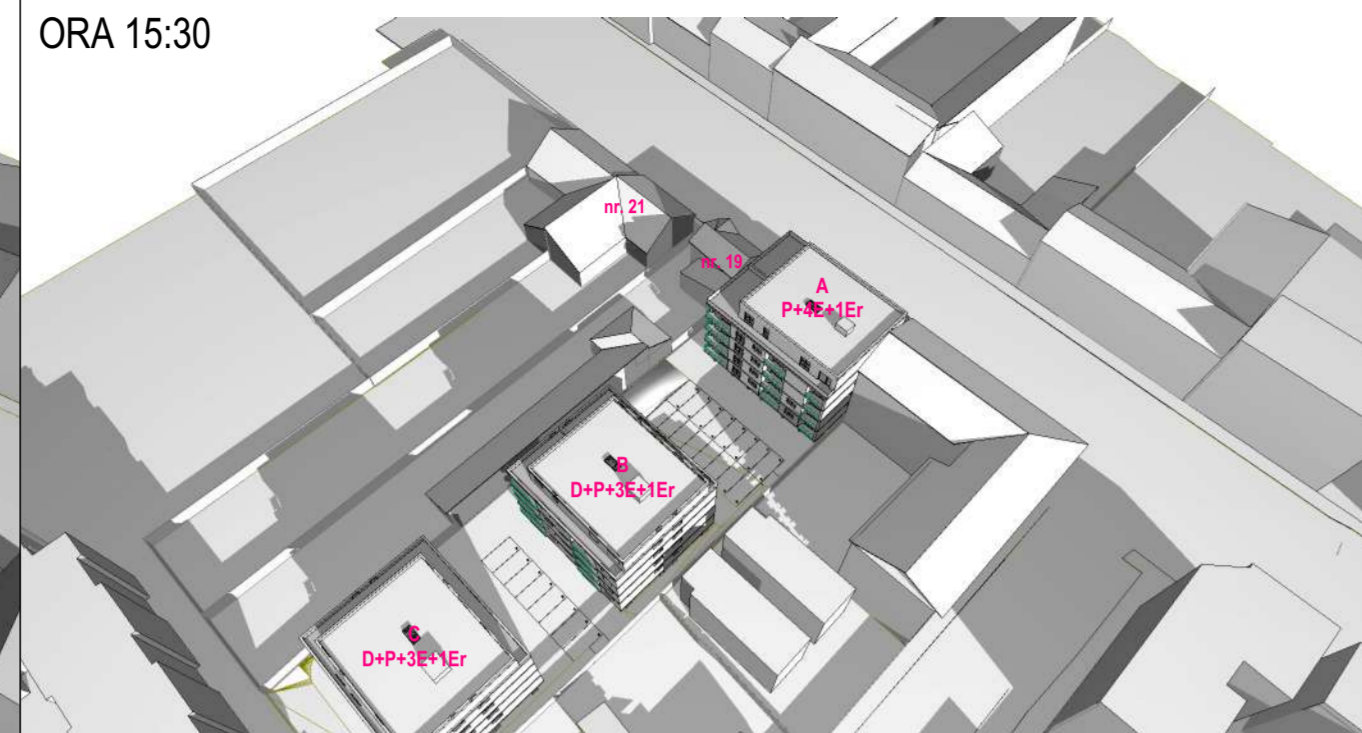
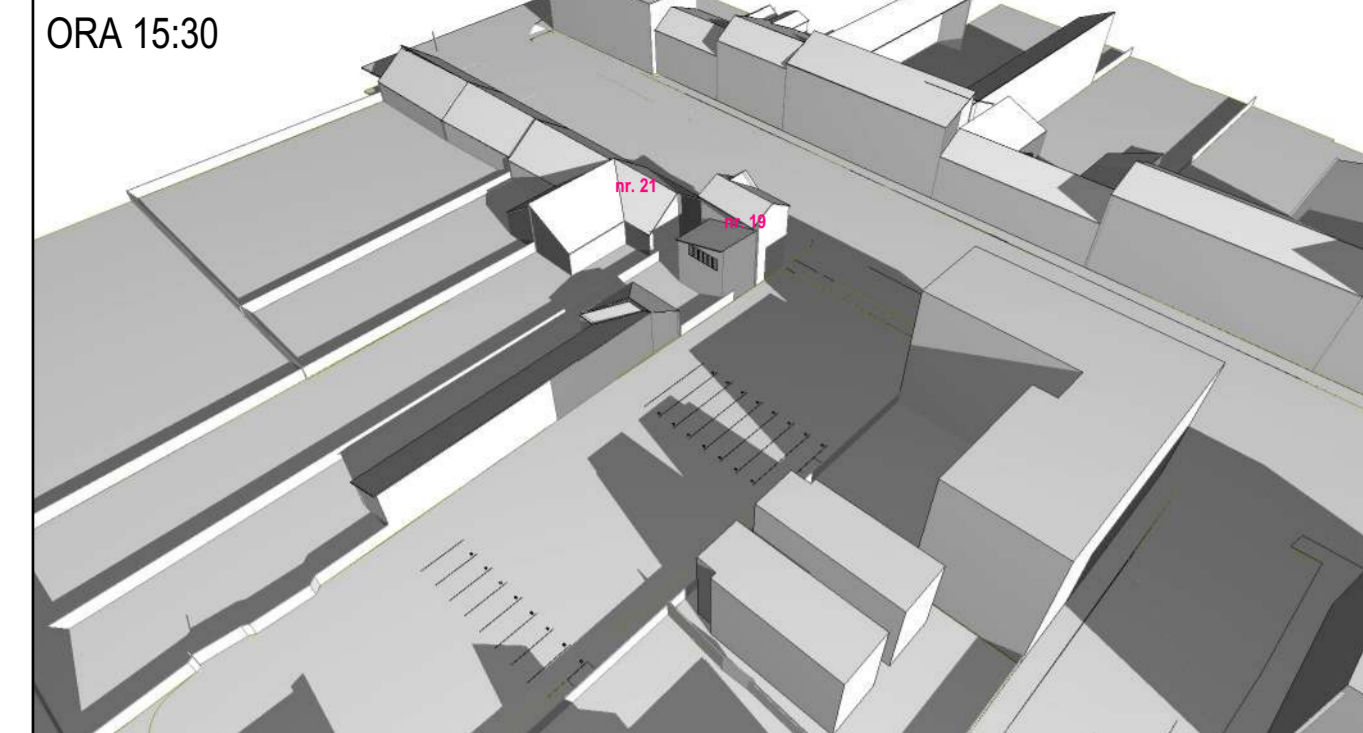
LIMITA DE PROPRIETATE

B. Relatia dintre ansamblu propus și locuințele individuale de la nr. 19 și 21.
 În studiul de însorire atașat se demonstrează că locuința existentă de la nr. 21 nu beneficiază de lumina naturală 1/2 la solstițiul de iarnă, conform prevederilor ord. 119/2014, din cauza înalțimii locuinței individuale de la nr. 19.
 Ansamblu propus nu influențează locuințele individuale de la nr. 19 și 21, ele umbrindu-se pe sine la solstițiul de iarnă.

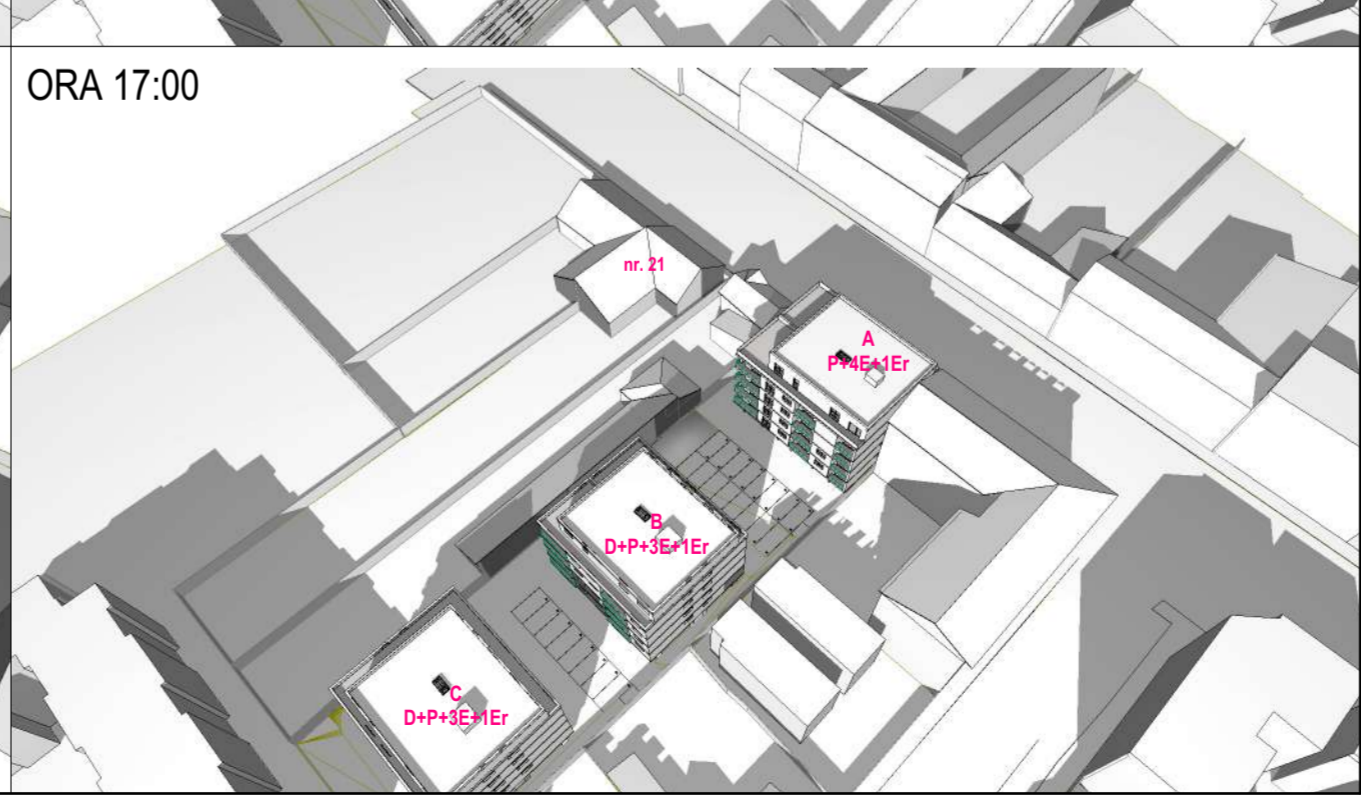
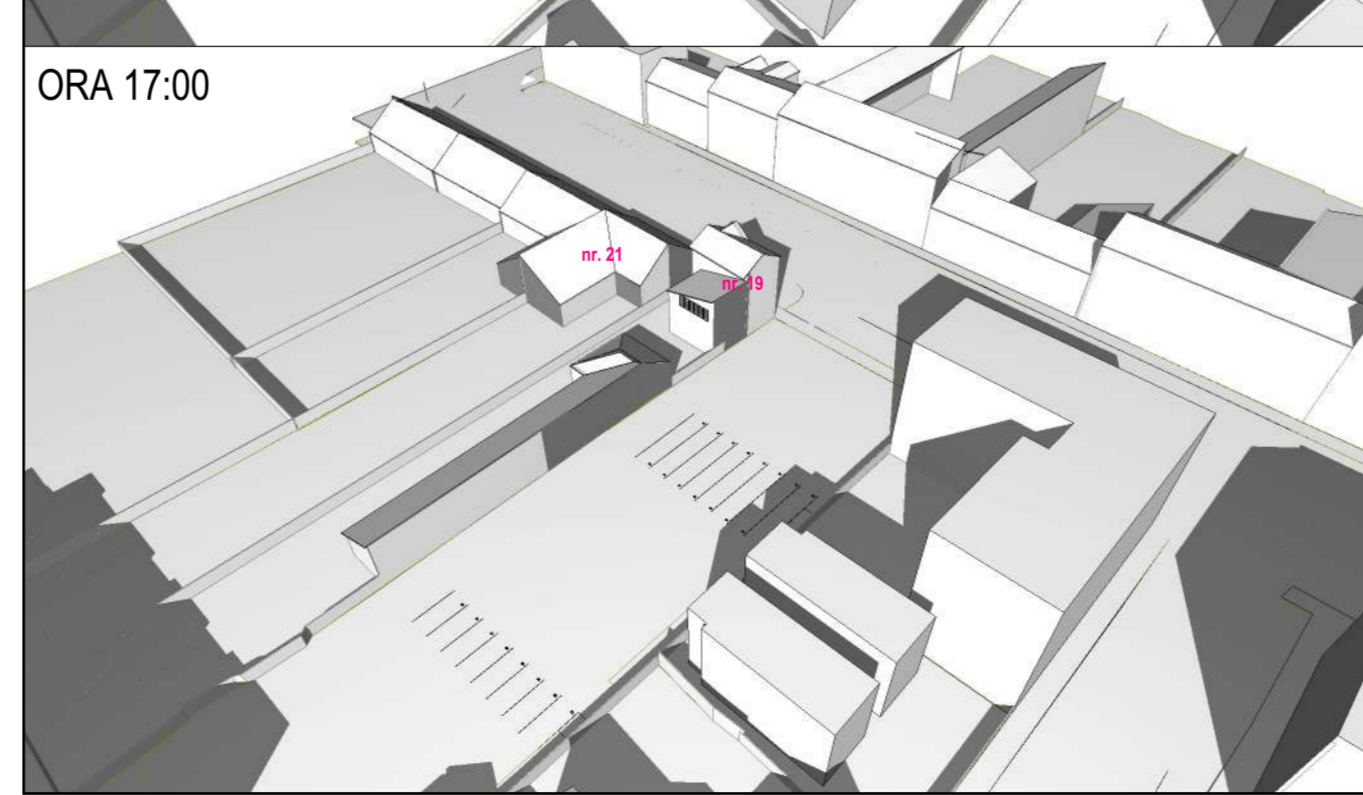
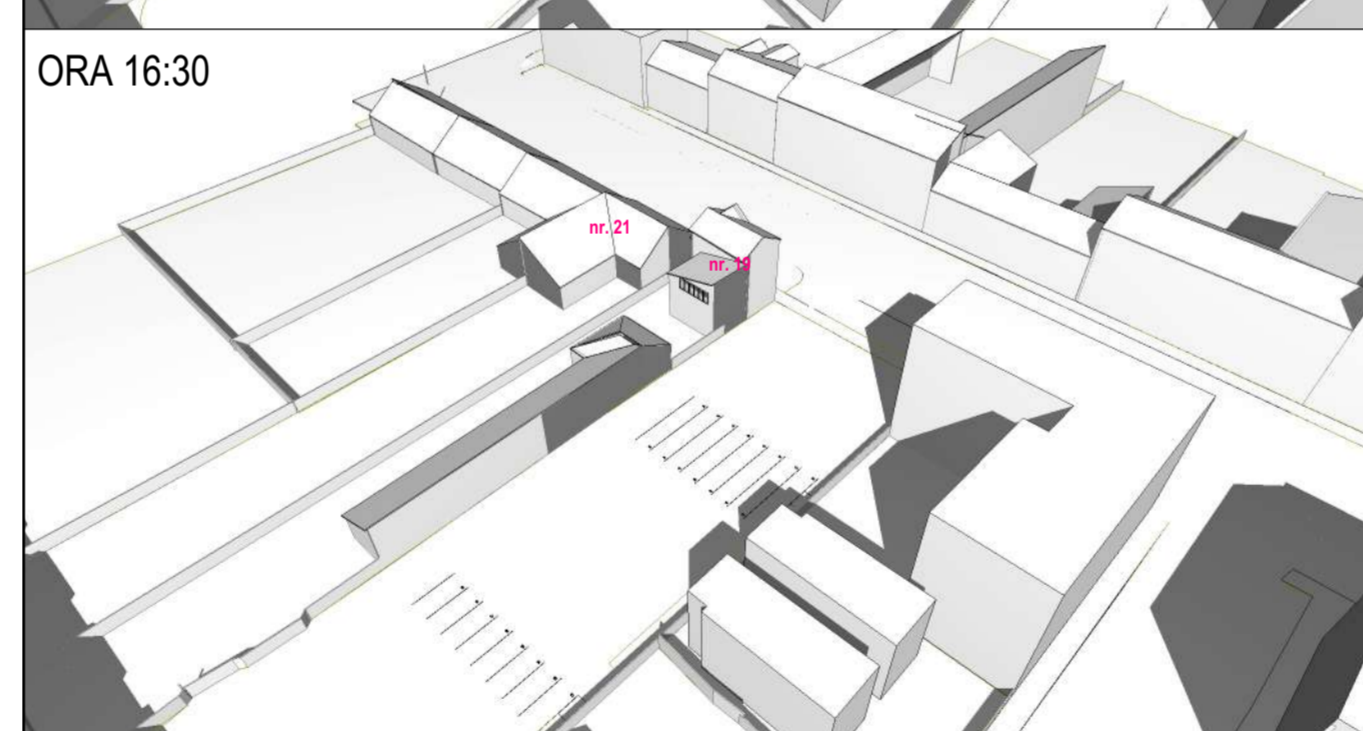
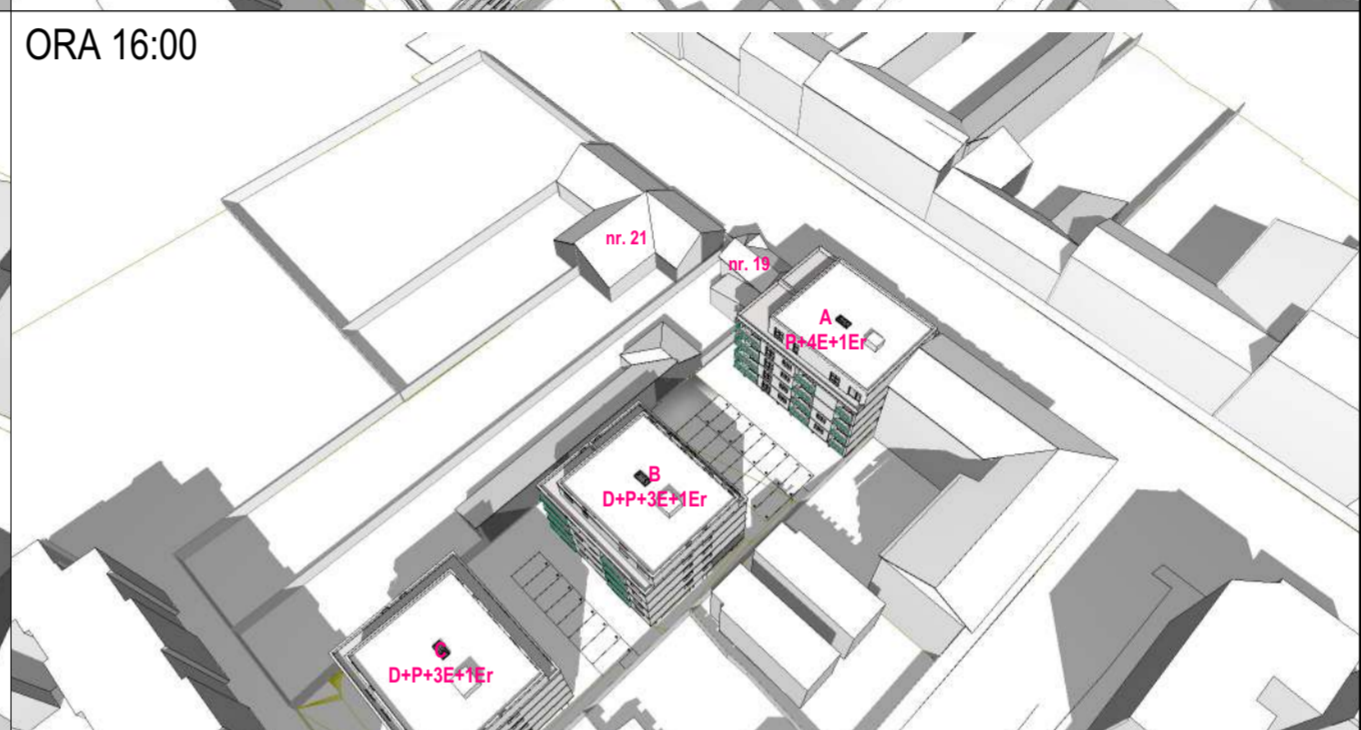
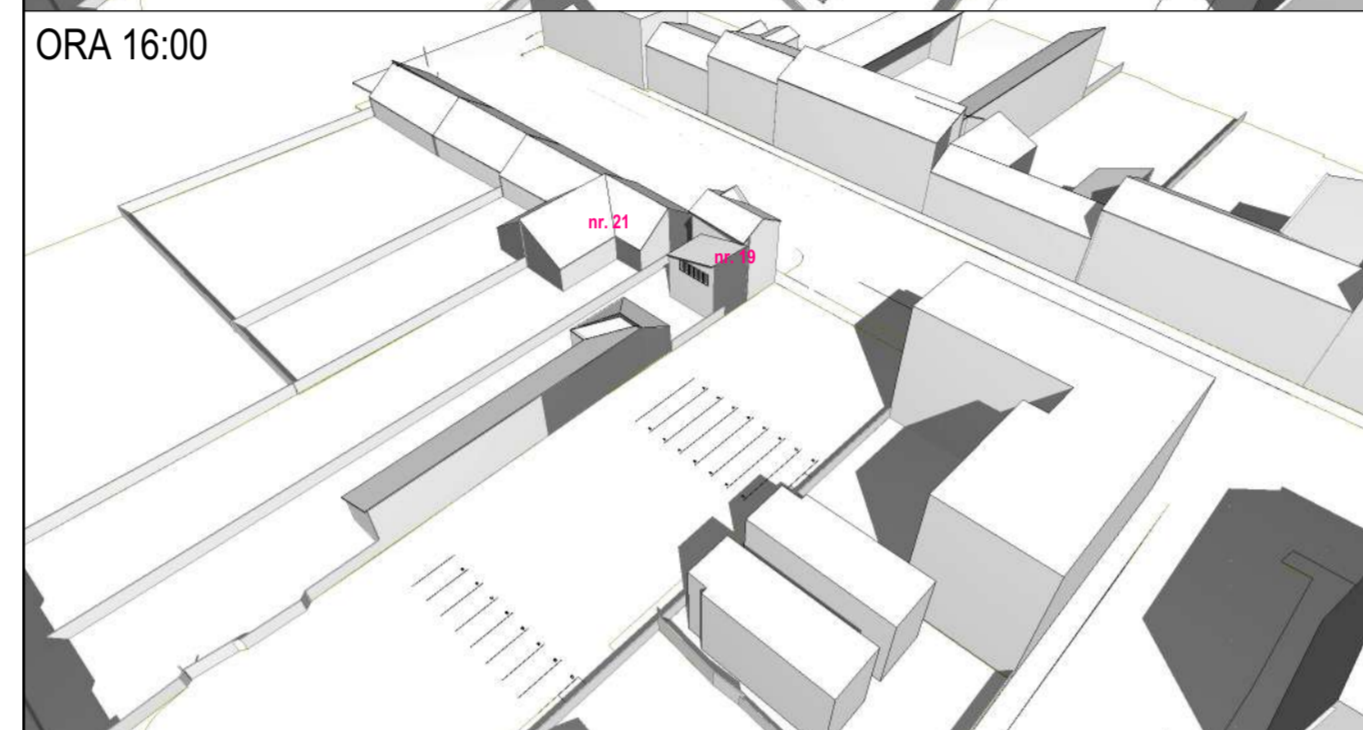
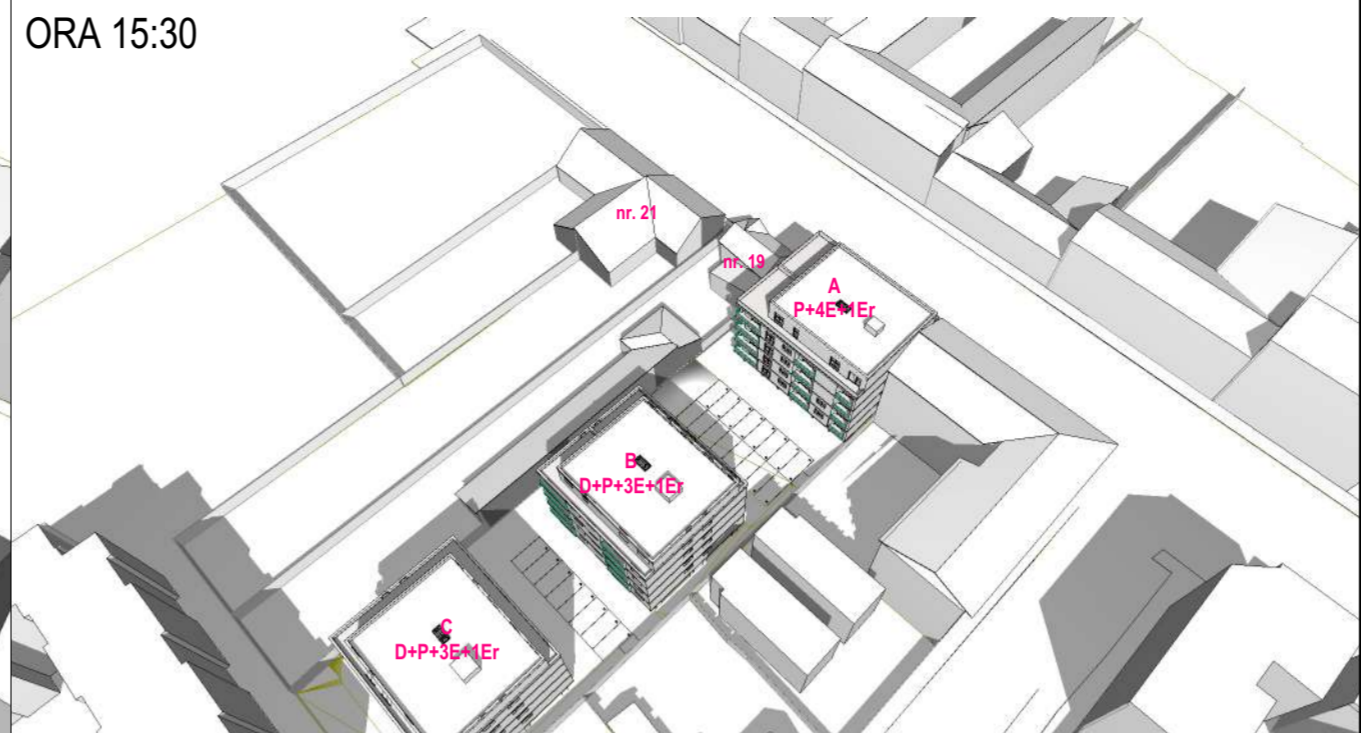
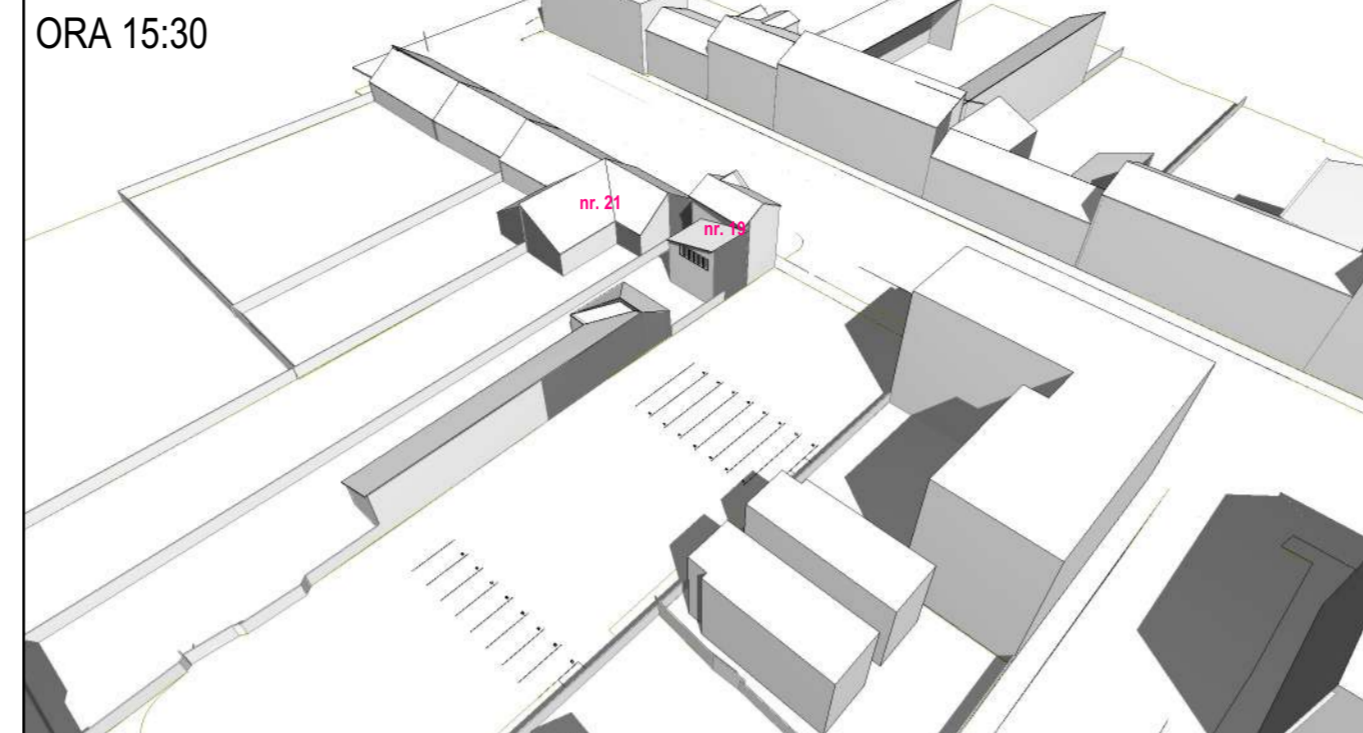
Proiectant general:  TARA PLAN s.r.l. Av. T. V. I. 100, Sector 1, Bucuresti, Romania, Nr. Reg. Com. 30212/25.03.2016 CUI: 1601802512 BRD Arad - RO448026.0205.V189.5550.0200. Tel: 0749913574, Fax: 0372/414989	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN și MOT GINEL ADRIAN DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII" ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Dornas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad Scara: - OBIECT: -	Pr. nr.: 194/2020 P.U.Z.
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI Proiectat: arh. Andreea TUTU Desenat: arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSA: STUDIU DE INSORIRE - Situatia Existenta Relatie Situatia Propusa si Locuinte Existenta nr. 19 si 21 Iul. 2021	Nr. planșă: 5.02



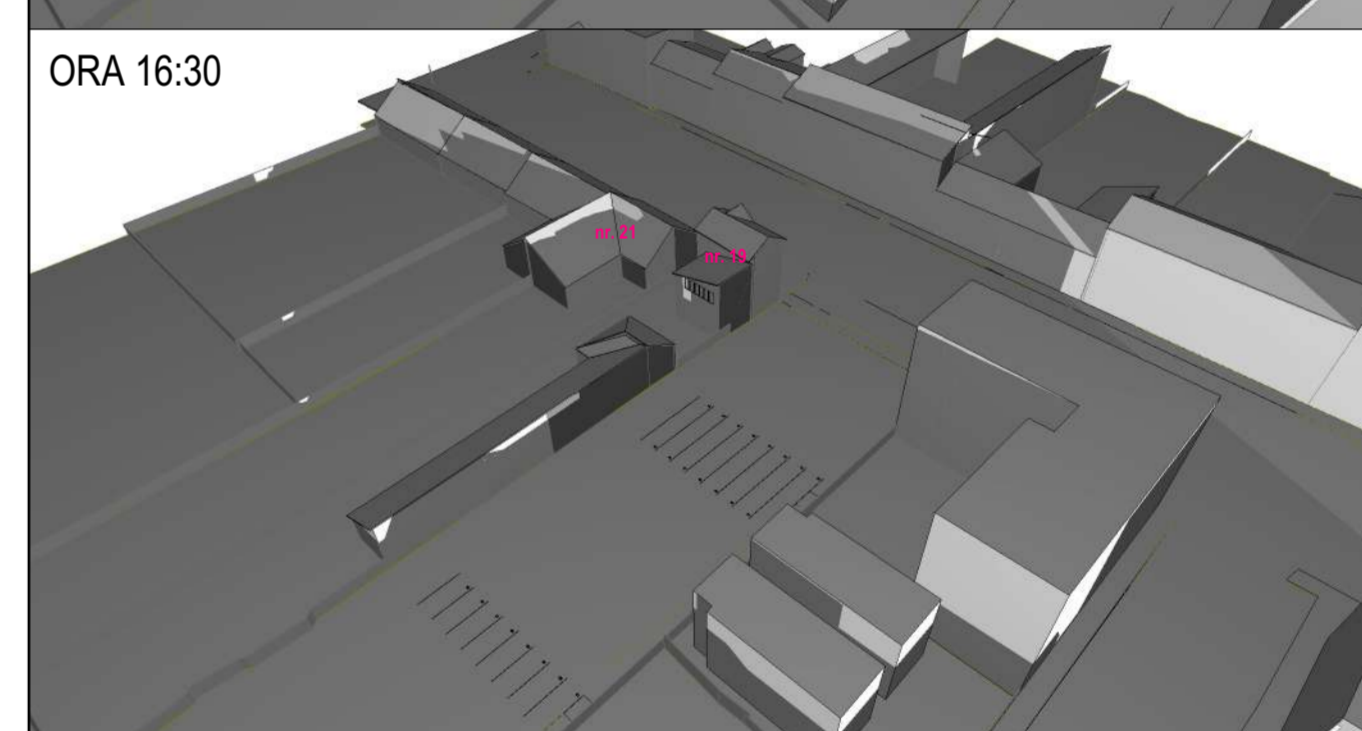
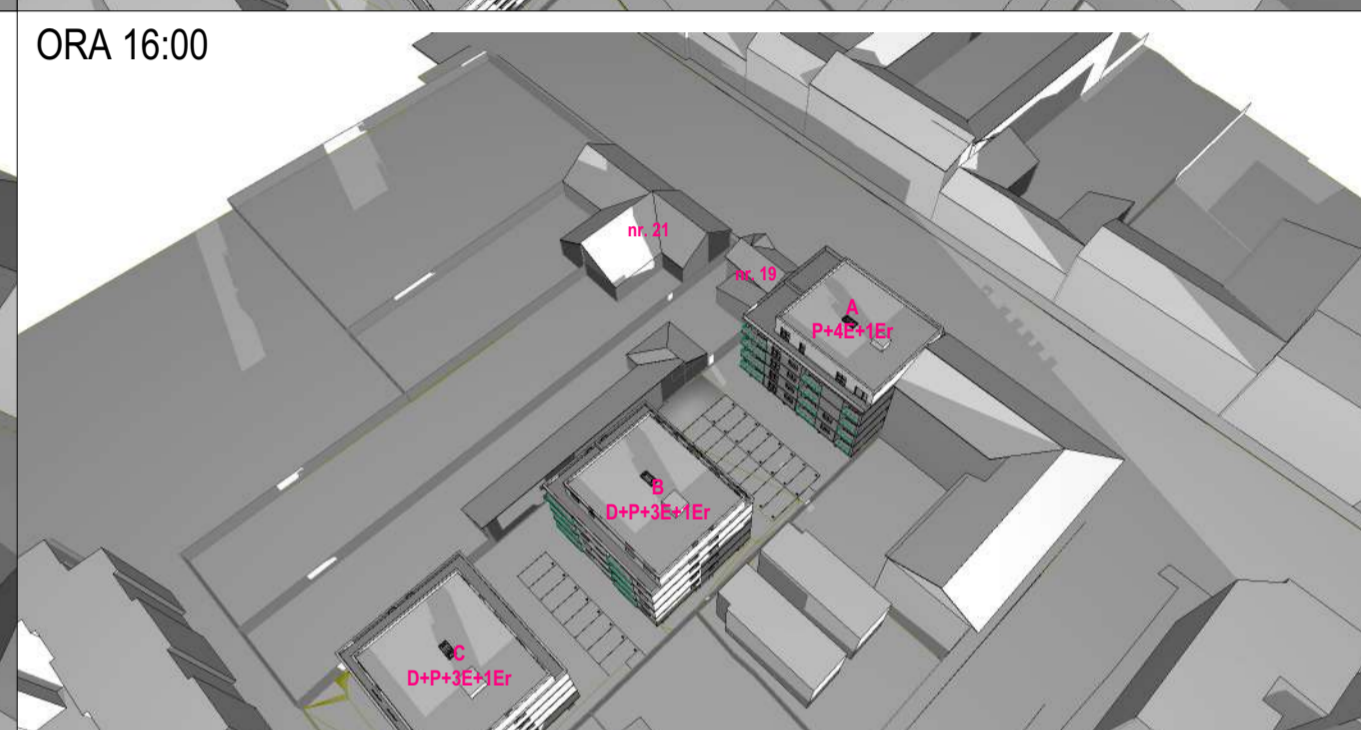
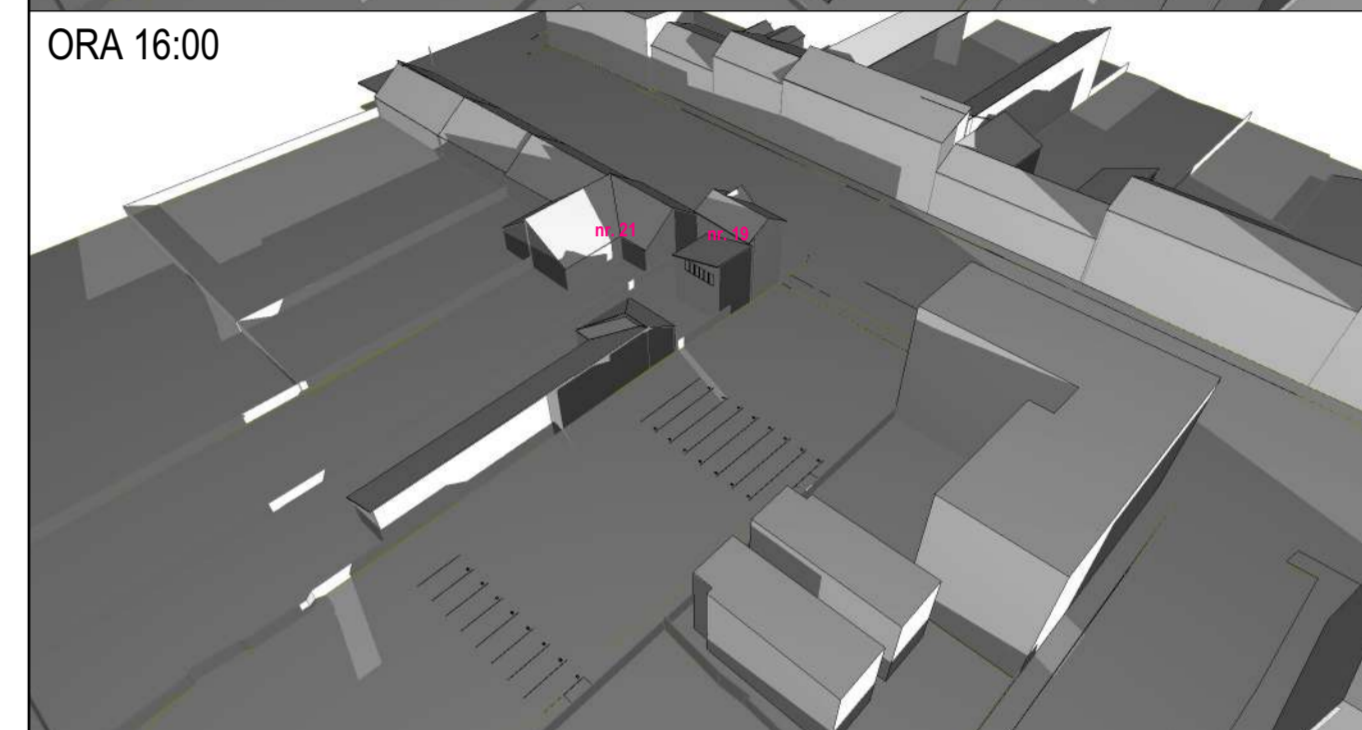
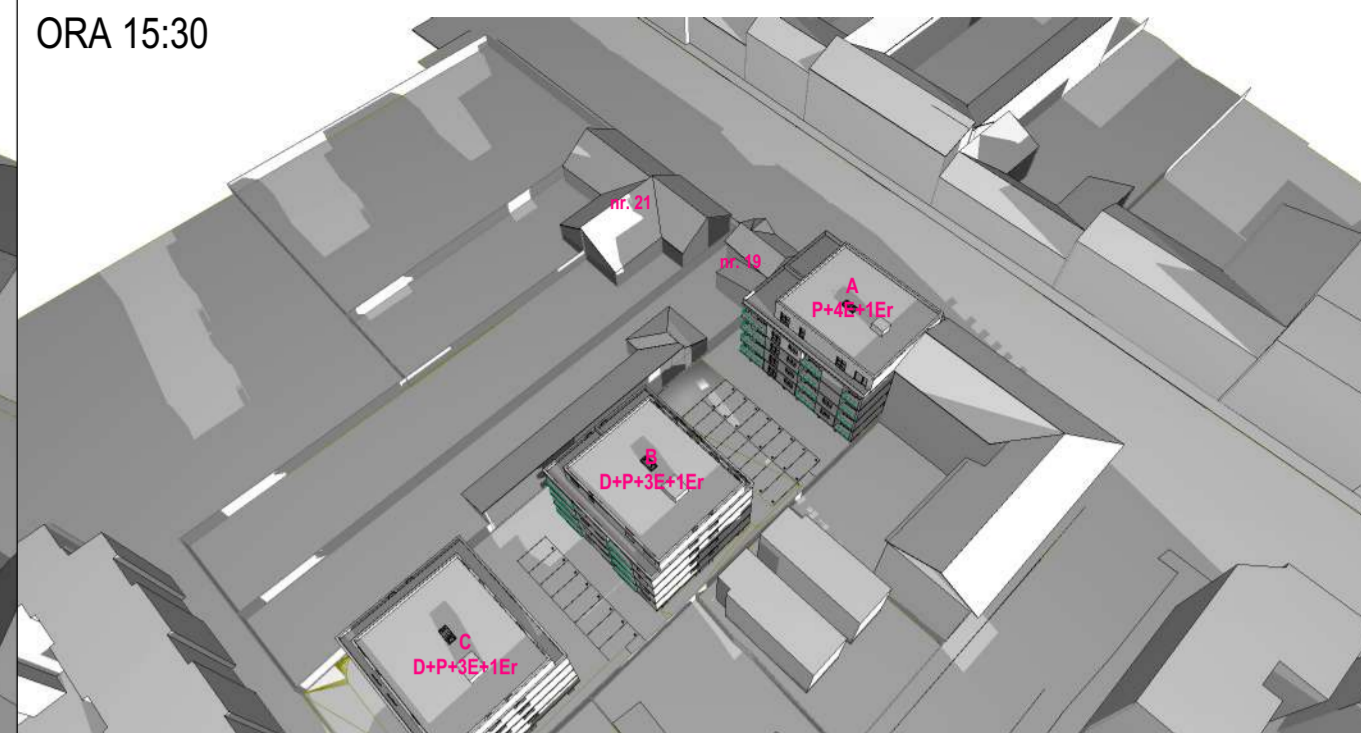
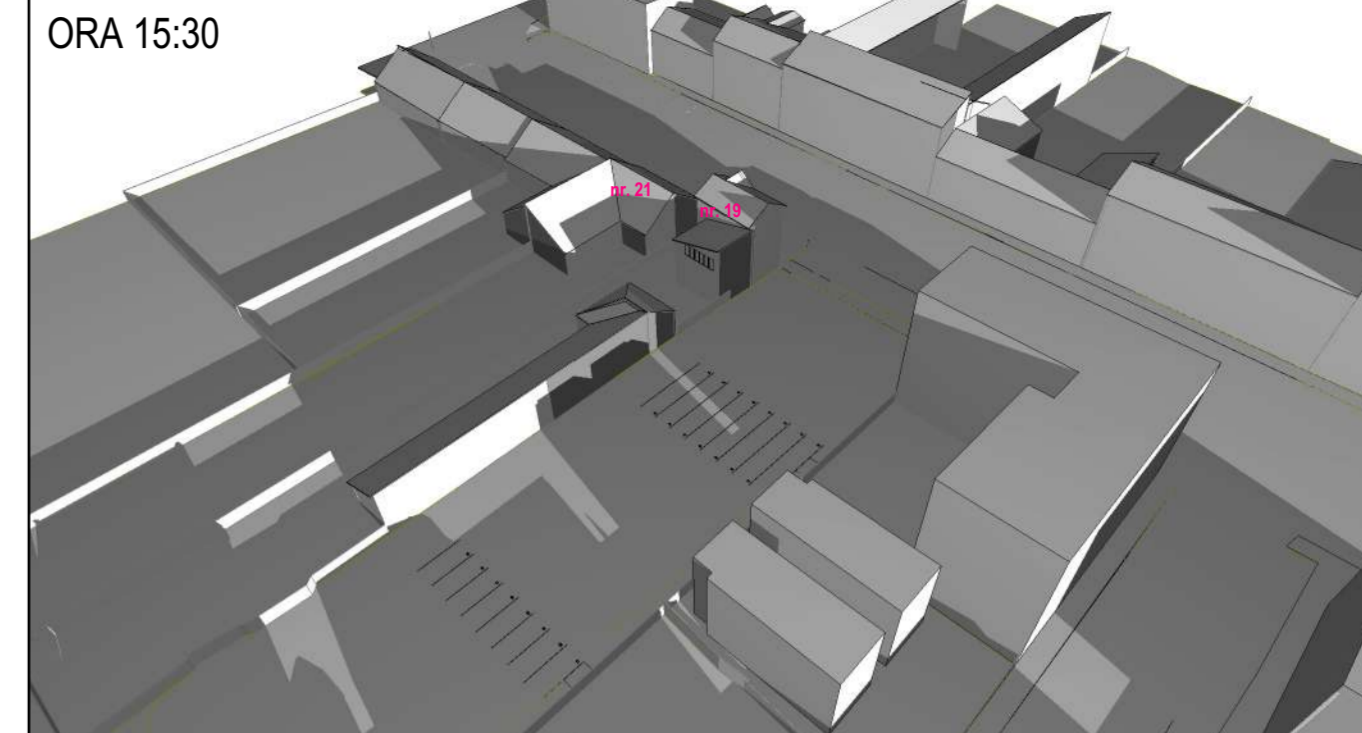
22 FEBRUARIE



22 MAI



22 DECEMBRIE



C. Relatia dintre BLOC A propus pe str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17 si imobilul nr. 19 - constructie locuinta familiala in regim de inaltime S+P+1E

In studiul de insusire atasat se demonstreaza prin plansele atasate prezentei documentatii ca imobilul de la numarul 19 nu este afectat de solutia propusa, iar blocul A propus in incinta nu afecteaza fatada vestica a acestuia. Ansamblul propus pe str. Stefan Augustin Doinas, aflat la sud de locuinta familiala de la nr. 19 nu influenteaza iluminarea naturala, situatia iluminarii naturale ale fatadei vestice ale constructiei de la nr. 19 este la fel independent de construirea blocului A din incinta propusa spre reglementare - nr. 17. Ansamblul propus nu influenteaza locuintele individuale de la nr. 19 si 21, ele umbrindu-se pe sine la solstitiul de iarna.



Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. Adresa: Târnăveni, Str. 1310106, Nr. Reg. Com. 3021251/2006 CUI: 6011802512 ROD Arad - ROCA BRDPE 0205 V189 5500 0200. Tel: 0749311572, fax: 0372/414699	BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	Pr. nr.:	
PLAN		DENUMIRE PROIECT:	"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII"		194/2020
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	ADRESA: Muir. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad	SCALA:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU				Nr. planșă:
Desenat:	arh. Andreea TUTU				S.03