ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL
Cons. Jr. Lilioara STEPANESCU

Nr. 440/15.09.2021

H O T Ă R Â 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) şi 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).
- împrejmuiri perimetrale (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 întegrează 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 ȘEDINŢĂ SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 71380/15.09.2021

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 pânî 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).
- împrejmuiri perimetrale (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 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 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.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI 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 [illegible]pecialist 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 documentaţiei 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.

Vecinătăţile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobile locuințe cplective 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 pânî 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).
- împrejmuiri perimetrale (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 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 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 in interiorul parcelei

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

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Distanta minima fața de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanta minima fata 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 documentatie.

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 tine cont ca distanta 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 si art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele 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 construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

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

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

Suprafața alocată amenăjarii 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 obstrucționată. 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 circulatie compusă din carosabil rutier – lătime 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 circulatie alternativ, cu prioritate pentru cei care întra în incintă.

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

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conţinute 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 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 desfășurată a construcției pentru unități de pâna 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 invitati.

-În incinta reglementată se vor prevederea 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, branșament 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 ls 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-Șef
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..... din 2021
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

Inițiatori:
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.

Vecinătăţile terenului sunt:

- sud: terenuri proprietate privată cu destinația servicii și imobile locuințe cplective 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 documentaţiei 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 pânî 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 învătământ, 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).
- împrejmuiri perimetrale (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 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 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 in interiorul parcelei

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

c) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

d) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

Distanta minima fața de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)
Distanta minima fata 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 documentatie.
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 tine cont ca distanta 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 si art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor se va realiza în aşa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele 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 construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

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

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

Suprafața alocată amenăjarii 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 obstrucționată. 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 circulatie compusă din carosabil rutier – lătime 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 circulatie alternativ, cu prioritate pentru cei care întra 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 conţinute 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 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 desfășurată a construcției pentru unități de pâna 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 invitati.

-În incinta reglementată se vor prevederea 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, branșament 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.65468/A5/_____

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent -
Construire locuințe colective și spații comerciale /prestări servicii

Iniţiatorii documentaţiei–
Amplasament - municipiul Arad, str.Ștefan Augustin Doinaș nr.17
Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh.RUR .194/2020
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

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

1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei P.U.Z

- prin adresa nr. 88045/08.12.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind intenţia de elaborare P.U.Z.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 21.12.2020;
- anunţul de intenţie a fost afişat 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 şi Protejare Monumente până în data 06.01.2021 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi 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 şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 19.02.2021;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 19.02.2021 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentaţia depusă Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente până în data de 05.03.2021 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

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

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificaţi vecinii direct afectaţi 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

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.16158/02.03.2021 proprietarii imobilelor din str.Iustin Marşieu nr.10 şi 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 Romaniei partea 1, nr.127/21.02.2014, Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor, să se asigure însorirea acestuia pe o durată de minim 1 şi 1/2 h la solstiţiul de iarnă a încăperilor din clădirile nr.10 şi nr.12, str.Iustin Marşieu.*
2. *Să aibe în vedere să nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate în imprejurimi;*
3. *Să îşi asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent”*

Solicitările 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 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 reteaua de canalizare menajera si pluviala; acestia stabilesc conditiie 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 reteaua 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 bazau 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 Marşieu nr.12, solicită studiul de însorire menționat ca anexă la punctul 1al răspunsului, cu precizarea că au ferestre la clădirea de pe str.Iustin Marşieu 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 Sanatății 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, lhttp://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 apropriere 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 frustare 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 apropriere 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 metrii 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 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 transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei 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

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

2."Se doreste prezentarea avizului comisiei de circulatie"

Raspuns: Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulatiei adaugat la prezentul raspuns.

*3."Se doreste un calcul a numarului locurilor de parcare in conformitate cu P 132-93 - Normativ pentru proiedarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane si R.LU., dupa numarul de apartamente si SAD-uri. Avand in vedere ca in documentatia prezentata se propun 55 de unitati locative/spatii servicii/comert, pe planurile prezentate nu sunt nici macar 55 de locuri de parcare asa cum se mentioneaza in memoriul prezentat. Prin faptul ca se mentioneaza, la faza D.**T.A.**C este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z sa se mareasca, acest lucru va duce la un numar si mai mare de locuri de parcare deficitar. Acest nou stres urban va aduce frustrare si nervi asa ca propunem ca investitia sa se rezume doar la construirea de locuinte colective*

Raspuns: Cele 55 de unitati locative estimate reprezinta un maxim al proiectului. Pe plansa de reglementari sunt reprezentate un nr.de 54 locuri de parcare, implicit cu doar 54 de apartamente permis a fi construite, dar aceasta este o solutie concept, orientativa. Daca la faza D.T.A.C. proiectantul va dori sa propuna o solutie cu 55 de apartamente, va trebui sa asigure automat si un numar de 55 de locuri de parcare IN INTERIORUL INCINTEI PRIVATE. Deci PUZ-ul permite un numar maxim de 55 de apartamente, dar solutia prezentata este pentru 54 de apartamente, cu 54 de parcari aferente. Conform Normativului P 132-93 si a Hotaririi Consiliului Local pe acest tip de situatie, necesarul de locuri de parcare care trebuie asigurat prin proiect este de 1 loc de parcare/unitate locativa. Peste tot in PUZ se specifica acest lucru, se va asigura acest 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Poate din plansa reglementari nu se observa suficient de clar, dar la primul corp de cladire, cel de la frontul stradal, la parter avem spre strada un spatiu pt servicii /comert cu o suprafata utila sub 100 mp, iar partea de parter dispre curte este alocata parcajelor (6 locuri). Apoi intre corpul de cladire de la strada si cel din mijlocul incintei se afla alte 2 siruri a 8 locuri de parcare fiecare, la nivelul curtii. La parterul cladirii din mijloc si 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 prevederlie 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 acelui 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,oo 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 imobiluluii Cl?"

Raspuns: Intrarea este comuna cu iesirea de pe proprietate, intr-un spatiu cu lățimea 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 plansa 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,oo 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,oo 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.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 faptu l 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 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 5,5o 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,oo - 1,5o 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 reteaua 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 reteaua 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 angajatu/ regiei sa citeasca ceasul de apa. Regia de apa canal este in Evul Mediu. Nu sunt digitatalizati si nici nu pot sa-si respecte partea de contract astfel incit sa asigure alimenatarea cu apa la parametri corespunzatori si sa preia in timp util apa meteorica in perioadele p!oioase. Este diametrul canalizarii suficient de mare pentru volumele de apa care se colecteaza simultan? Daca ar ti suficiente atunci probabil nu s-ar inunda subsolurile prin refu!are cand sunt ploi de durata. Considera Regia de Apa Canal ca nu va fi afectata alimentarea cu apa a actuatelor 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 apa meteorica + 1.200 mp de parcari 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 reteaua 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 parcari prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada"* In mare parte este vorba despre parcari innierbate, apa pluviala va fi astfel distribuita in interiorul proprietatii, nu in canalizarea pluviala.

10."Cladirea existenta identificata Cl (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 fundatilor, a intregului bloc A? Solicitam ca investitorul, antreprenorul, contradantul, beneficiarul lucrarii ce se doreste a se rea!iza sa alba incheiata o polita de tip CAR/EAR Suplimentar sa fie inclusi in polita eventualii subcontractori"

Raspuns: Lucrarile de executie se var 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 suficenta 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 înaltime 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. StA.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. Luîm 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 scolii, 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 raspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1.*"Cele 3 blocuri cu o ina1time 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 inaltime de maxim 17 m.
La acest moment, imobilul in care detineti apartamentul 1/B este umbrit de cladirea existenta 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 in justificarea pozitiei d-voastra vis a vis de derularea prezentului proiect. Intelegem preocuparea d- voastra pentru ca investitiile ce se desfasoara in 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. In parcursul acestei proceduri de aprobare PUZ, se vor solicita avize emise de catre: Directia de Sanatate Publica, Agentia pentru Protectia MediuIui, 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 CO_2 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 construcția 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 si în curte si 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 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 ¢ca 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 fioarte circulata, avand in proximitate scoli, piete 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 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 utilizator\i 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 bazau în pricipal 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 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 dezvoltarii 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 transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei in 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 destinatie 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 evaluararii comisiei de urbanism. In acest fel, se asigura continuitatea aspectului stradal.

1.b. "Prin ridicarea a 3 blocuri ca regim de înăltime 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 Ia 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 17 m, 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."Conalizarea meteoriă si menajeră pe str.St.A.Doinos este si asa deficitară. În cazul unor ploi 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 reteaua 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 care 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 pricipal 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 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 Marşieu 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."Solicit 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 inexistenta, 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.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 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 meteorica de pe 1200 de metri pătrați de acoperișuri în rețeaua pluvială așa cum se va întâmpla după realizaarea 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 întâlniri 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 jumatate. Aceasta afirmatie este incorecta, **studiul de insorire arata clar ca nu aveti lumina naturala la 21 decembrie, timp de o ora si jumatate**. 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 fereastra 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 fereastra 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 fereastra 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 documentaţiei conform celor solicitate prin adresele nr. 6815/A5/01.03.2021 şi nr.6815/A5/27.04.2021 cu :

1. Breviarul de calcul pentru soluţia de racord la apă+canal

2. Profilul transversal al drumului propus în incintă însuşit de un proiect de specialitate . (care să cuprindă minim un trotuar, aliniament verde plantat şi parte carosabilă cu 2 sensuri de circulaţie), avizul PSI

3. Studiu de însorire (parte scrisă, concluzii şi 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 şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei:

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidenţiază că distanţa dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puţin egală cu înălţimea 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 faţade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereţii 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 Circulaţei asupra soluţiei de acces , Compania de Apa-Canal privind posibilitatea asigurării racordului la apa+canal pentru toate imobilele propuse în incintă (aproximativ 55 locuinţe si un spatiu comercial la parterul corpului de clădire A de la aliniamentul stradal) , a fost întocmit Raportul informării și consultării populaţiei 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 şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 şi va fi adus la cunoştinţă Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentaţiei.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.08.2021

AG/AG
2ex/dos.et.III

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 PROPUS

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 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%

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. 01 din 07.01.2021
Arhitect șef

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

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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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	
		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	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	OBIECT: FAZA: S.O.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		
Desenat:	arh. Andreea TUTU	oct. 2020	DENUMIRE PLANSA: CONCEPTUL PROPUS NR. PLANSA: 02 A

ROMANIA
JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
PRIMAR,
Bibart Calin

07.01.2021

Ca urmare a cererii adresate de Marandiuc Ciprian şi Moţ Ginel Adrian , cu domiciliu în judeţul 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite

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

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal – "Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii" , amplasament str. Stefan Augustin Doinaş , nr.17 , municipiul Arad, judeţul Arad ,conform extrasului CF nr. 319516-Arad, cu suprafaţă de 2433 mp

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

-la nord: locuinţe individuale , cu regim de înălţime P, S+P+1E

-la sud: locuinţe colective , cu regim de înălţime P, P+2, S+P+4E şi funcţiuni complementare pensiune , cu regim de înălţime D+P+E+M

-la vest: locuinţe colective , cu regim de înălţime P+4E, domeniu public

-la est: B-dul Ştefan Augustin Doinaş

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

2. Categoriile funcţionale ale dezvoltării şi eventuale servituţi

-funcţiuni 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 funcţională ISs III 6-construcţie de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad

-funcţiuni propuse: locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii

3. Indicatori 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 înălţime 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
Hmax=P+4E+1Er, înălțimea maximă 20m
Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât sa 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 atat 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 solstitiul de iarna, 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/clienți, 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 coproprietarilui 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 si 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, sectiunea 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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 88045/A5/ 07 IAN. 2021

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNŢAREA INTENŢIEI DE ELABORAREA PUZ

- PUZ –Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii
- Amplasament - municipiul Arad, str.Ştefan Augustin Doinaş nr.17
- Beneficiar: Marandiuc Ciprian şi Moţ 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 şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism s-au efectuat următoarele activităţi:

- Prin adresa nr.88045/08.12.2020, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunţ afişat pe siteul www.primariaarad.ro, cetăţenii au fost invitaţi să consulte şi să transmită observaţii în perioada 21.12.2020-06.01.2021, referitor la documentaţia Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunţul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 şi s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Iniţiatorul P.U.Z-ului a afişat anunţul 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 menţinandu-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observaţiilor şi propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locaţia stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, organizată în data de 15.12.2020.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecţii.

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

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ŞEF
Arh.Emilian 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 ŞI CONSULTARE A PUBLICULUI

- PUZ –Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii
- Amplasament - municipiul Arad, str.Ştefan Augustin Doinaş nr.17
- Beneficiari: Marandiuc Ciprian şi Moţ Ginel Adrian
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, proiect nr.194/2020

1. Identificarea părţilor interesate, persoane fizice sau juridice, instituţii publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):
   - .....
   - .....
   - .....
2. Modalitatea prin care vor fi informaţi cei interesaţi şi cei potenţial afectaţi referitor la iniţierea procesului de elaborare a planului de urbanism.
   - publicarea pe pagina de internet si afişarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunţurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
   - panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
   - notificare proprietari direct afectaţi de propunerile planului urbanistic
3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesaţi de a discuta propunerea cu iniţiatorul şi proiectantul şi de a-şi exprima rezerve, formula observaţii sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităţilor competente:
   - informarea şi consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluţiei nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, camera 49
   - observaţiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluţiei nr.75, Serviciul Relaţii cu Publicul
4. Calendarul propus de iniţiator pentru îndeplinirea obligaţiilor de informare şi consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ŞI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂŞURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunţarea intenţiei 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 / ...03.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.

Avand 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 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.

şi cu avizele de la :

4. PSI

5. Comisia de Sistematizare a Circulaţei asupra soluţiei de acces

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

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

Documentaţia care se va depune în vederea obţinerii avizului tehnic Arhitect-Şef şi promovării spre aprobare documentaţie de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare şi conţinutul-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 şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism şi ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentaţie 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 puteţi găsi şi descărca de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad în 3 exemplare (un original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)

Arhitect Şef
arh. Emilian -Sorin Ciurariu

IN. 2021

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA ARHITECT SEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad.6815/A5/ 03 IUN. 2021

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

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z.- **Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii**
Amplasament – mun.Arad , str.Stefan Augustin Doinaş nr.17
Beneficiari - Marandiuc Ciprian şi Moţ Ginel Adrian
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr. 194/2020

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

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunţul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ şi s-a afişat pe pagina de internet şi la sediul instituţiei în data de 19.02.2021.

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

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

- au fost notificaţi vecinii direct afectaţi de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.Ştefan Augustin Doinaş nr.19, str.Iustin Marşieu nr.6, nr.8, nr.10, nr.12, Asociaţia de proprietari din str.Iustin Marşieu nr.2-4, Asociaţia de proprietari din str.Iustin Marşieu nr. 14, bl.A sc.B, Direcţia Patrimoniu.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente a fost consultata de propietarii imobilului din str.St.A.Doinaş nr.19 ap.3 la data de 25.02.2021, propietarii imobilului din str.St.A.Doinaş nr.19 ap.1 şi propietarii imobilului din str.I.Marşieu nr.10 şi 12 la data de 01.03.2021;

Prin adresa înregistrată cu nr.16158/02.03.2021 proprietarii imobilelor din str.Iustin Marşieu nr.10 şi 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 Romaniei partea 1, nr.127/21.02.2014, Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor, să se asigure însorirea acestuia pe o durată de minim 1 şi 1/2 h la solstiţiul de iarnă a încăperilor din clădirile nr.10 şi nr.12, str.Iustin Marşieu.*
2. *Să aibe în vedere să nu pericliteze serviciile de canal care sunt deja afectate în imprejurimi;*
3. *Să îşi asigure necesarul de curent dintr-un punct de alimentare independent"*

Solicitările au fost transmise iniţiatorului şi elaboratorului documentaţiei la data de 04.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22369/22.03.2021 iniţiatorul şi elaboratorul documentaţiei 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 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 pozit ionare nu 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 reteaua de canalizare menajera si pluviala; acestia stabilesc conditiie 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 reteaua 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 bazau 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 1al 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 Sanatății 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. 3

Documentația se regăsește în format electronic pe site-ul instituției, lhttp://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 apropriere 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 frustare 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 apropriere 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 metrii 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 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 transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei 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

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

2."Se doreste prezentarea avizului comisiei de circulatie"

Raspuns: Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulatiei adaugat la prezentul raspuns.

3."Se doreste un calcul a numarului locurilor de parcare in conformitate cu P 132-93 - Normativ pentru proiedarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane si R.LU., dupa numarul de apartamente si SAD-uri. Avand in vedere ca in documentatia prezentata se propun 55 de unitati locative/spatii servicii/comert, pe planurile prezentate nu sunt nici macar 55 de locuri de parcare asa cum se mentioneaza in memoriul prezentat. Prin faptul ca se mentioneaza, la faza D.T.A.C este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z sa se mareasca, acest lucru va duce la un numar si mai mare de locuri de parcare deficitar. Acest nou stres urban va aduce frustrare si nervi asa ca propunem ca investitia sa se rezume doar la construirea de locuinte colective

Raspuns: Cele 55 de unitati locative estimate reprezinta un maxim al proiectului. Pe plansa de reglementari sunt reprezentate un nr.de 54 locuri de parcare, implicit cu doar 54 de apartamente permis a fi construite, dar aceasta este o solutie concept, orientativa. Daca la faza D.T.A.C. proiectantul va dori sa propuna o solutie cu 55 de apartamente, va trebui sa asigure automat si un numar de 55 de locuri de parcare IN INTERIORUL INCINTEI PRIVATE. Deci PUZ-ul permite un numar maxim de 55 de apartamente, dar solutia prezentata este pentru 54 de apartamente, cu 54 de parcari aferente. Conform Normativului P 132-93 si a Hotaririi Consiliului Local pe acest tip de situatie, necesarul de locuri de parcare care trebuie asigurat prin proiect este de 1 loc de parcare/unitate locativa. Peste tot in PUZ se specifica acest lucru, se va asigura acest 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa.

Poate din plansa reglementari nu se observa suficient de clar, dar la primul corp de cladire, cel de la frontul stradal, la parter avem spre strada un spatiu pt servicii /comert cu o suprafata utila sub 100 mp, iar partea de parter dispre curte este alocata parcajelor (6 locuri). Apoi intre corpul de cladire de la strada si cel din mijlocul incintei se afla alte 2 siruri a 8 locuri de parcare fiecare, la nivelul curtii. La parterul cladirii din mijloc si 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 prevederlie 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 acelui 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,oo 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 lățimea 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 plansa 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,oo 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,oo 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.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 faptu l 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 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 5,5o 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,oo - 1,5o 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 reteaua 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 reteaua 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 angajatu/ regiei sa citeasca ceasul de apa. Regia de apa canal este in Evul Mediu. Nu sunt digitatalizati si nici nu pot sa-si respecte partea de contract astfel incit sa asigure alimenatarea 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 ti suficiente atunci probabil nu s-ar inunda subsolurile prin refulare cand sunt ploi de durata. Considera Regia de Apa Canal ca nu va fi afectata alimentarea cu apa a actuatelor 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 parcari 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 reteaua 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 parcari prevazute cu rigole de captare care deverseaza si ele tot in pluvialul de pe strada"* In mare parte este vorba despre parcari 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 structurala 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 fundatilor, 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 var 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 suficenta din punct devedere 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. StA.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. Ştefan Augustin Doinaş nr.21 ap.1/B ne aduc la cunoştinţă că "nu suntem de acord cu acest proiect de construcţii de la nr.17 deoarece, aceste 3 blocuri cu o înălţime de cca 20m încalcă prevederile Ordinului nr.119/04.02.2014 a Ministerului Sănătăţii privind mediul de viaţă a populaţiei, deoarece clădirea, curtea şi grădina noastră, cât şi cele de la nr.19 , rămân fără raze solare, distrugându-se astfel vegetaţia existentă. Totodată afectează şi dreptul nostru la o viaţă natural sănătoasă prin care putem beneficia de razele soarelui, acumulând în organism vitamina D pentru asigurarea imunităţii împotriva tuturor virusurilor.

Datorită pandemiei impuse pe baza Covid 19, asigurarea mediului de viaţă sănătoasă pentru populaţie 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 şi poluarea aerului.

Prin construcţia celor 3 blocuri la nr.17 pe b-dul Ştefan Augustin Doinaş, distanţa până la casa noastră este doar 10-13 m, prin care se încalcă intimitatea noastră personală atât în casă cât şi în curte şi grădină, având un efect negativ asupra calităţii vieţii noastre.

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

Pentru salvarea mediului urban şi sănătatea populaţiei în centrul oraşului nostru, am fi de acord cu construcţia celor 3 blocuri la nivel de maxim 10m înălţime (P+2), această înălţime având un impact mai puţin negativ asupra calităţii vieţii noastre.

Sesizarea a fost transmisă iniţiatorilor şi elaboratorilor documentaţiei la data de 10.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.22366/22.03.2021 iniţiatorii şi elaboratorii documentaţiei ne transmit urmatorul raspuns (punctual, pentru fiecare subiect in parte):

1.*"Cele 3 blocuri cu o inaltime 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 inaltime de maxim 17 m.

La acest moment, imobilul in care detineti apartamentul 1/B este umbrit de cladirea existenta 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 in justificarea pozitiei d-voastra vis a vis de derularea prezentului proiect. Intelegem preocuparea d- voastra pentru ca investitiile ce se desfasoara in 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. In 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 construcția 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 si în curte si 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 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 ¢ca 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, piete 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 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 utilizatorilor 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 și 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 bazau în pricipal 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 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 dezvoltarii 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 transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei in 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 destinatie 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 evaluararii comisiei de urbanism. In acest fel, se asigura continuitatea aspectului stradal.

1.b. "Prin ridicarea a 3 blocuri ca regim de înăltime 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 17 m, adica exact punctul unde astazi exista streasina cladirii invecinate si la care ne alipim (blocul de la colţul dintre b-dul. S.A.Doinas si str. Iustin Marşieu). 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."Conalizarea meteoriă si menajeră pe str.St.A.Doinos este si asa deficitară. În cazul unor ploi 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 faţă?"

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 reteaua 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 care 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 creşterea actualului regim de înălţime, există deci acest interes privat şi cerinţa din partea proprietarilor. De acord. Dar aşa cum probabil ca a informat Primaria pe cei care au solicitat această creştere a regimului de înălţime 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. 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 pricipal 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 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."Solicit sa va asigurati ca documentatia anterior mentionata respecta în 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 inexistenta, 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 şi 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 concordanţă cu intenţiile beneficiarilor însă neconforme cu situaţia.

Dorim să punctăm aici faptul că studiul de însorire întocmit iniţial în relaţie cu vecinătăţile care nu a fost anexat în adresa primăriei scoate în evidenţă faptul că imobilul nostru se umbreşte singur. Hilar sau bizar ? Urmare întâlnirilor avute cu proiectantul general s-a refăcut studiul. Acum se clarifică faptul că în situaţia existentă imobilul nostru beneficiază de soare la data de 21 decembrie conform legislaţiei, însă în momentul în care se va construi blocul A la dimensiunile şi pe poziţia dorită corpul de clădire vecin, identificat C1, va fi umbrit în totalitate pe latura N-N.V. nu doar la solstiţiu de iarnă ci pe o mult mai lungă perioadă de timp.

Accesul care se doreşte realizat în imediata apropiere a imobilului C1 în ciuda desenului prezentat în intenţie şi din care rezultă că va fi realizat cu dublu sens va fi realizat cu acces succesiv.Am solicitat să se găsească o soluţie 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 funcţionat Spitalul Municipal de Oncologie şi că racordarea la reţeaua de apă-canal nu va afecta consumatorii existenţi în prezent. Vrem să clarificăm că pe acest amplasament la numărul 17 a funcţionat secţia de oncologie cu 3 saloane şi un spital. În această secţie nu se prepară hrana pacienţilor, 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 meteorica de pe 1200 de metri pătrați de acoperișuri în rețeaua pluvială așa cum se va întâmpla după realizaarea 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 intilniri 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 jumatate. Aceasta afirmatie este incorecta, **studiul de insorire arata clar ca nu aveti lumina naturala la 21 decembrie, timp de o ora si jumatate.** 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.
- 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 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 fereastra 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 fereastra 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 fereastra care este amplasata in bucatarie. Bucataria respectiva este un open space cu livingul, incapere care are alte ferestre pe un alt perete." 17

Raspunsul a fost transmis împreuna cu clarificările transmise prin adresele înregistrate cu nr.40958/24.05.2021 şi 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 şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Şef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

3 IUN. 2021

	Functia	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/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
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr _4207_ din 15.03.2021

Către,

Marandiuc 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: **Marandiuc 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

a c o r d

- 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/tehnico-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(ele) 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.

PREȘEDI[illegible]E C.T.E.
Director [illegible]r
Ing. Borha [illegible]·Vasile

acord (*condiţii, menţiuni, observaţii*)

Nr. 4207/____ din 26.02.2021/_____

pentru documentaţia 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: Marandiuc Ciprian, Moț Ginel Adrian

CONDIŢII:

1. Branşarea şi racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă şi/sau de canalizare se va face de agenţi economici agrementaţi de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuţie – recepţie – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branşare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciţii) legal(i) şi pe cheltuiala acestuia(acestora) şi în baza unui Aviz de Soluţie Tehnică.
2. Condiţiile generale privind asigurarea utilităţilor publice de apă şi canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluţie Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ţine loc de Aviz de Soluţie Tehnică de alimentare cu apă şi canalizare.

5016009/26.02.2021

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
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 LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE / ARESTATĂRI SERVICII
1.2. Amplasament obiectiv(*1) STR. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ, NR 17, MUN. ARAD
1.3. Beneficiar(*1) MARANDIUC CIPRIAN, MOT. GINEL-ADRIAN
*Adresa(*4)* STR. DACILOR, NR 18, ET 3, AP 6A, MUN. ARAD *Tel.* 0749 111 572
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria* AR *nr.* 882610 *CNP* 1830708020114
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* ..... *cont* ..... *banca* .....
1.4. Proiect nr.(*1) 194/2021 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 INVESTITIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1):
MUN. ARAD, JUD. ARAD, STR. DACILOR, NR 18, ET 3, AP 6A

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

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branșament de apă(*1):
RETEA

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

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 ANDREEA

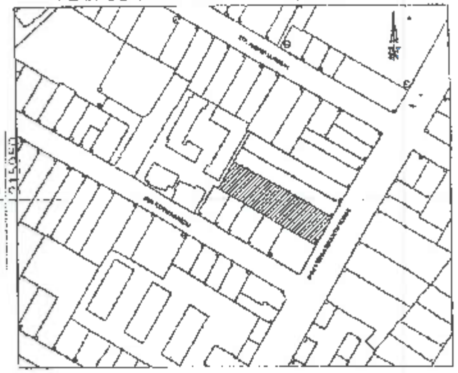
5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL

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

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:2000



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

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

Parcel (CF319516)

No. Pct.	Outline points coord. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.264	0.602
504	526836.898	215838.496	5.511
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.554	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.018	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.806	10.128
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526773.461	215891.050	10.533
516	526783.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.870	8.654
518	526800.110	215849.263	0.234
519	526799.937	215849.156	5.487
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.374	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.120	215814.153	2.479
526	526822.278	215811.956	10.845
527	526831.729	215817.312	15.009
528	526844.778	215824.637	10.368
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

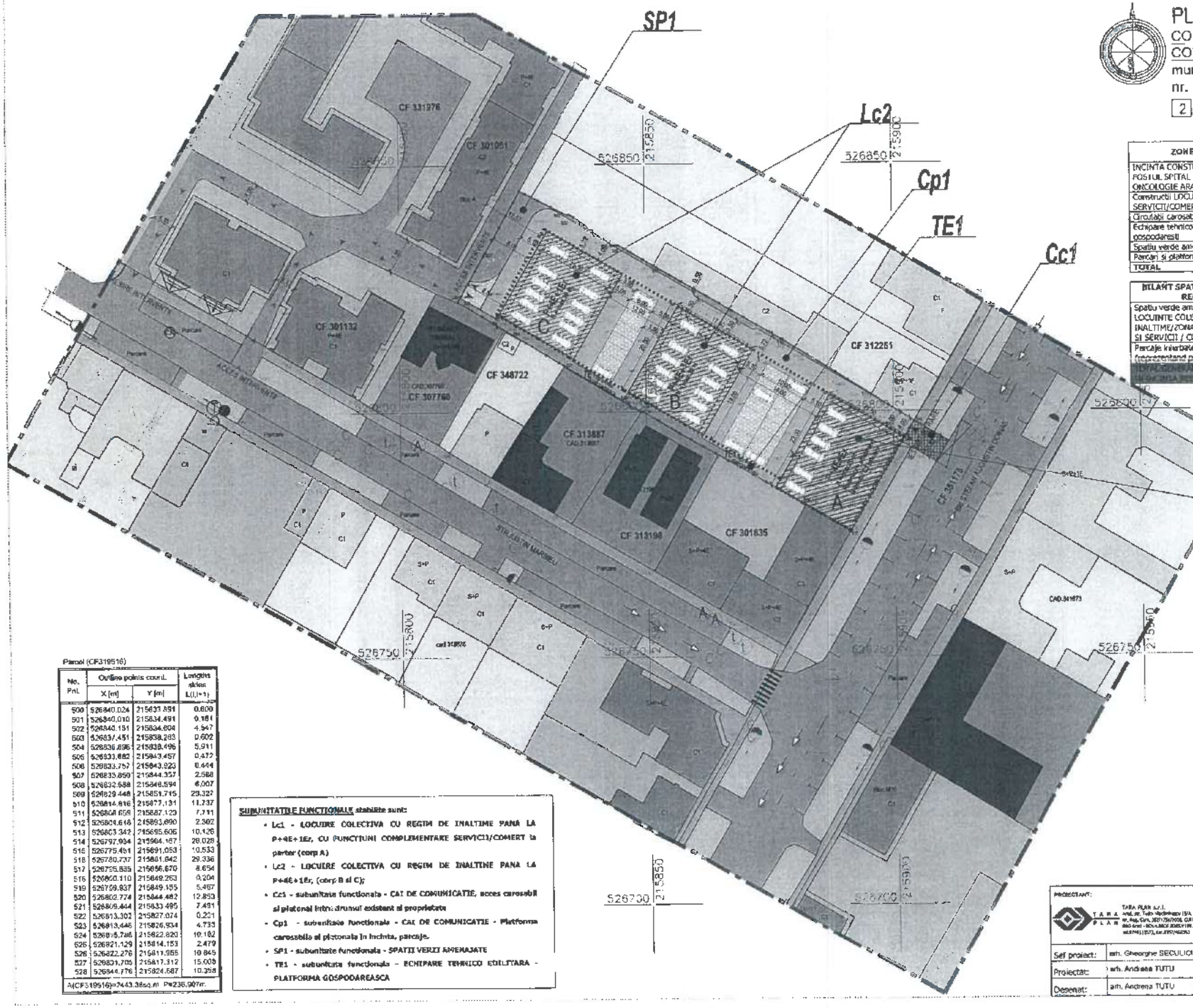
PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/202
	ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z
Proiectat: arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	NR. PLANSA: 01 A
Desenat: arh. Andreea TUTU	oct. 2020	

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%
Parcaje 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 aferent PARCELA 1 (suprafata minima ocupata de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL SUPRAFATA AFERENTA SPATIU VERDE AMENAJAT INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45 %

Parcel (CF319516)

No. Pct.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Length sides L(i,i+1)
500	526840.024	215833.891	0.809
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	215843.929	0.444
507	526833.899	215844.357	2.588
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.658	215887.129	7.711
512	526804.648	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.426
514	526797.934	215904.187	28.028
515	526775.461	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.842	29.336
517	526755.835	215856.670	8.654
518	526760.110	215849.263	9.204
519	526759.837	215849.155	5.457
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.221
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	526803.705	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**

INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incintei: 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 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
CAILE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
ACCES CAROSABIL - PROPUS

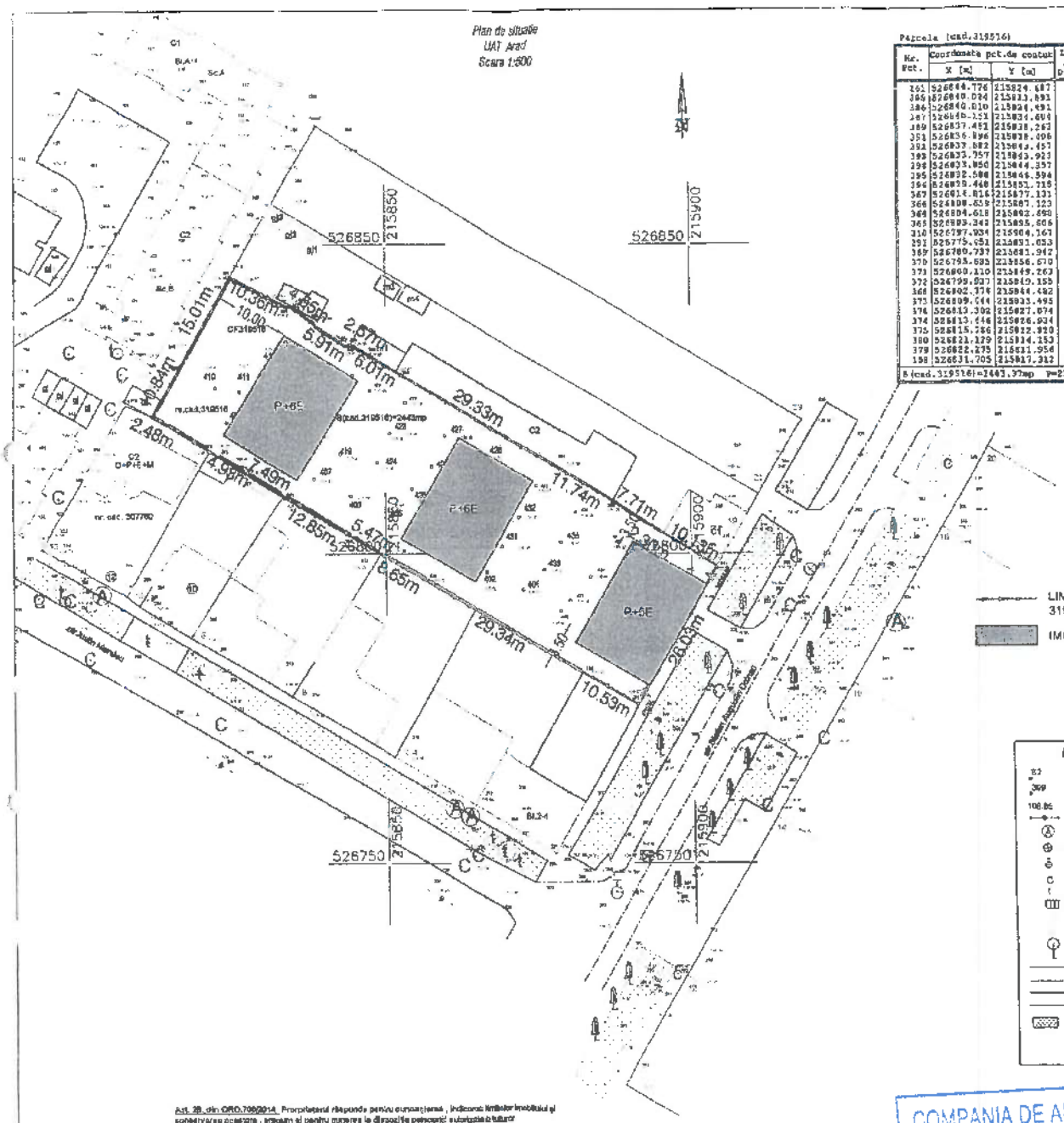
ZONIFICARE FUNCTIONALA
ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
ZONE VERZI - EXISTENT
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT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

ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A
DEPARTAMENT TEHNIC
SERVICIU TEHNIC
COMPARTIMENT AVIZE
Lc1

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L.		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	Nr. crt. 194/2020
		ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	
Sef proiect:	ing. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	FAZA: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE	NR. PLANSA U2A
Desenat:	arh. Andreea TUTU	DATA: 10.2020	

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:500

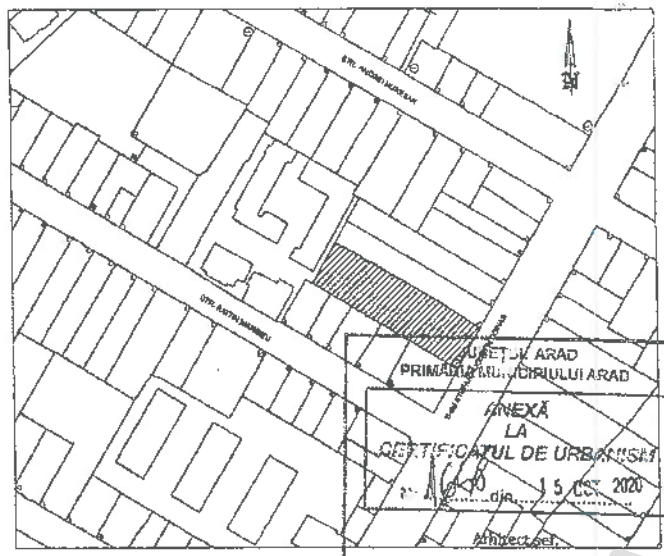


Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
161	526844.726	215824.687	10.358
385	526840.034	215813.891	0.680
386	526840.010	215814.691	0.182
387	526840.151	215821.608	6.547
189	526837.481	215828.263	0.602
351	526836.896	215828.006	5.812
391	526833.582	215843.457	0.472
193	526833.757	215843.923	0.444
194	526834.050	215844.357	2.568
195	526832.588	215846.594	6.607
196	526839.448	215851.715	29.327
367	526818.816	215877.131	11.737
366	526808.658	215887.123	7.711
364	526804.618	215892.698	2.302
365	526803.343	215895.806	19.126
310	526797.934	215906.167	26.028
391	526775.451	215891.053	10.533
369	526780.737	215881.942	29.336
370	526793.685	215856.670	8.654
371	526800.110	215849.263	9.204
372	526799.827	215840.155	5.467
368	526802.376	215844.482	12.853
373	526809.044	215833.495	7.491
374	526813.302	215827.874	0.201
376	526813.446	215826.934	4.733
375	526815.286	215822.820	10.182
380	526821.129	215814.153	2.476
379	526822.275	215811.956	10.844
158	526831.705	215817.312	15.009

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. 1600 din 15 OCT 2020
Arhitect șef

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:2000

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F. 319516 ARAD

IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului -stradal	
319516	2443	Str.Augustin Bena nr.17	
Carte funciara nr.	319516	UAT	Arad

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului		Situatia juridica
319516	2443	Str.Augustin Bena nr.17		Marandiuc Ciprian si Mot Ginel Adrian conform contract de vanzare cumparare nr.3208/2015
Carte funciara nr.	319516	UAT	ARAD	

A. Date referitoare la teren

Nr.topografic	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
319516	Cc	2443	Imobilul este imprejmuit total cu gard metalic, poarta si teren
Total		2443	

B. Date referitoare la constructii

Nr. corp	Cod corp	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Legenda:
- Punct statie
- Punct nodal
- Cota MN 75
- Stalp LEA joasa
- Camin vizitare apometru
- Robinet apa
- Hidrant
- Camin vizitare retele edilitare
- Rigola
- Cutie gaz
- Aerisire gaz
- Indicator cuter
- Limita proprietate
- Constructii
- Contur parcele
- Trotuar
- Zona verde

Art. 28, din ORD.709/2014. Proprietarul răspunde pentru consecințele , indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora , precum și pentru pierderea în dispozitiv pericolul autorizării a tuturor acțiunilor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil .

Art.28.(1) din ORD.709/2015. Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului înscris 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 înscrierilor , persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Prezentul document receptional este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 10 - 11 - 2015

Receptionat
CRETU ADRIAN VLAD consilier

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

Beneficiar:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN		
Executant:			
Masurat	MELIS S.		SCARA
Referat	ing. GRAMA D.		1:500
Desenat	ing. ANDREI ISABELA		1:2000
Verificat	ing. ANDREI ISABELA		
			luna 2015

Plan topografic analogic suport al documentatiei P.I.Z. pentru inscriere imobil Arad - Str.Augustin Bena, Nr.17 , jud. ARAD
Inscris in C.F.319516

SCOPUL LUCRARII: Plan topografic analogic suport al documentatiei P.I.Z.

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/C.U.I. 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
apacanal@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:
O 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 asigurări serviciului public de apă și canalizare pentru investiția propusă în loc. Arad, str. Ștefan Augustin Doinaș, nr. 17

Cu stimă,

Director G
ing. Borha Ghe

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. Distanta 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. Distanta 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. Distanta 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 rasuflatori 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. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si 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 apa), cf. NTE 007/08/00; L. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20 kV, LES 0,4 kV ex. va fi de min. 0,25m cf. NTE 007/08/00; M. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20 kV, LES 0,4 kV ex. si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00; N. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice (PE 106/2003); O. Distanta masurata pe orizontala intre peretele conductei subterane de apa si fundatia celui mai apropiat stalp LEA 0,4 kV sau orice element al prizei de pamant (APROPIERE, TRAVERSARE) sa fie de minim 2m (PE 106/2003). P. Distanta masurata pe orizontala intre armaturile metalice supraterane ale conductei de apa subterana, robinete, refulatoare, vane, etc. si fundatia stalpului LEA 0,4 kV va fi egala cu inaltimea stalpului (PE 106/2003);

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Ineu** asigura asistenta tehnica suplimentara **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Ineu** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **NU ESTE CAZUL IN FAZA PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **.**, aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele 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 reteaua 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 reteaua 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 reteaua 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 Stan
Data: 11/03/2021 08:46:29 CET

Verificat
Bora Gabriel

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

Intocmit
Huruba Petrica

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) exitente 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)

e-distribuție
Banat
Zona MT/JT Arad
Însoțește avizul nr.: 07464079
Data: 10.03.2021
910

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 %
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 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%

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

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. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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	215891.063	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, parcaje.**
- **SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l.	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	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500 / OBIECT:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE	NR. PLANSA: 02 A
Desenat: arh. Andreea TUTU	oct. 2020	

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

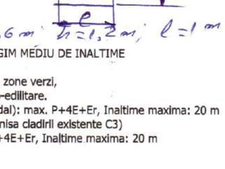
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE – FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44.50 %
Circulații carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare 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 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%

OCV

Lc1

Camin de vizitat
Retea termoficare
secundar dezafectata



Hp = 0,6 m; H = 1,2 m; L = 1 m

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

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

SC CET HIDROCARBURI SA
Avizam favorabil amplasamentul propus.
Se vor respecta conditiile impuse in fisa tehnica.
Arad SERVICIUL TEHNIC PROIECTARE
04.03.2021 ing. Marian C.

Gheorghe N. SECULICI arhitect BCDEFG

Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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, parcaje.**
- **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. 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	
		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	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:500	OBIECT: FAZA: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU			
Desenat: arh. Andreea TUTU		oct. 2020	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE NR. PLANSA: 02 A

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:2000

PLAN URBANISTIC ZONAL

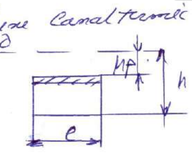
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

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

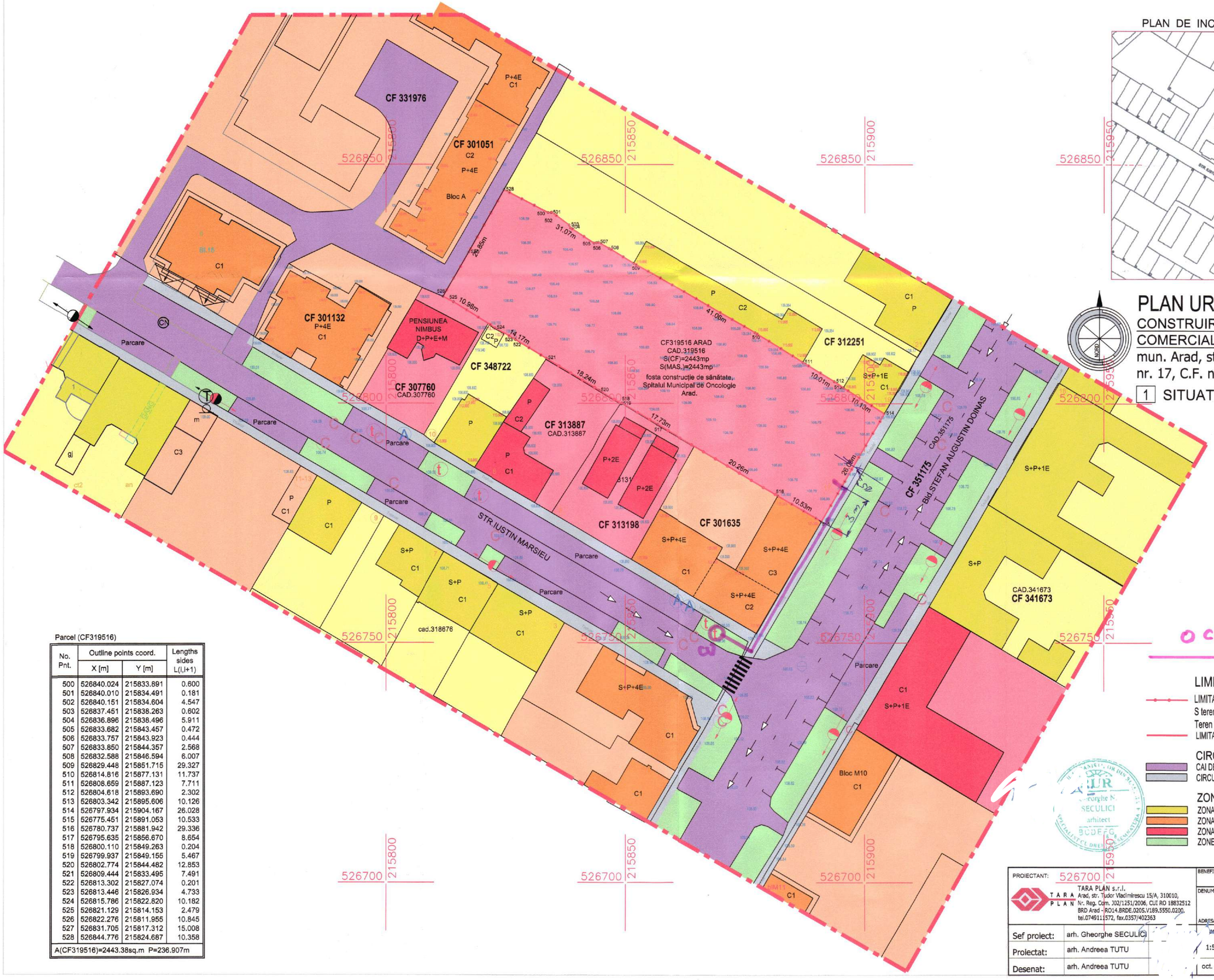
1 SITUATIA EXISTENTA

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

Sectiune Canal termic
I-D



CV Căminde vizitare.
Retea termoficare secundara de refectată.
hp=0,6m; h=1,2m; l=1m.



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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

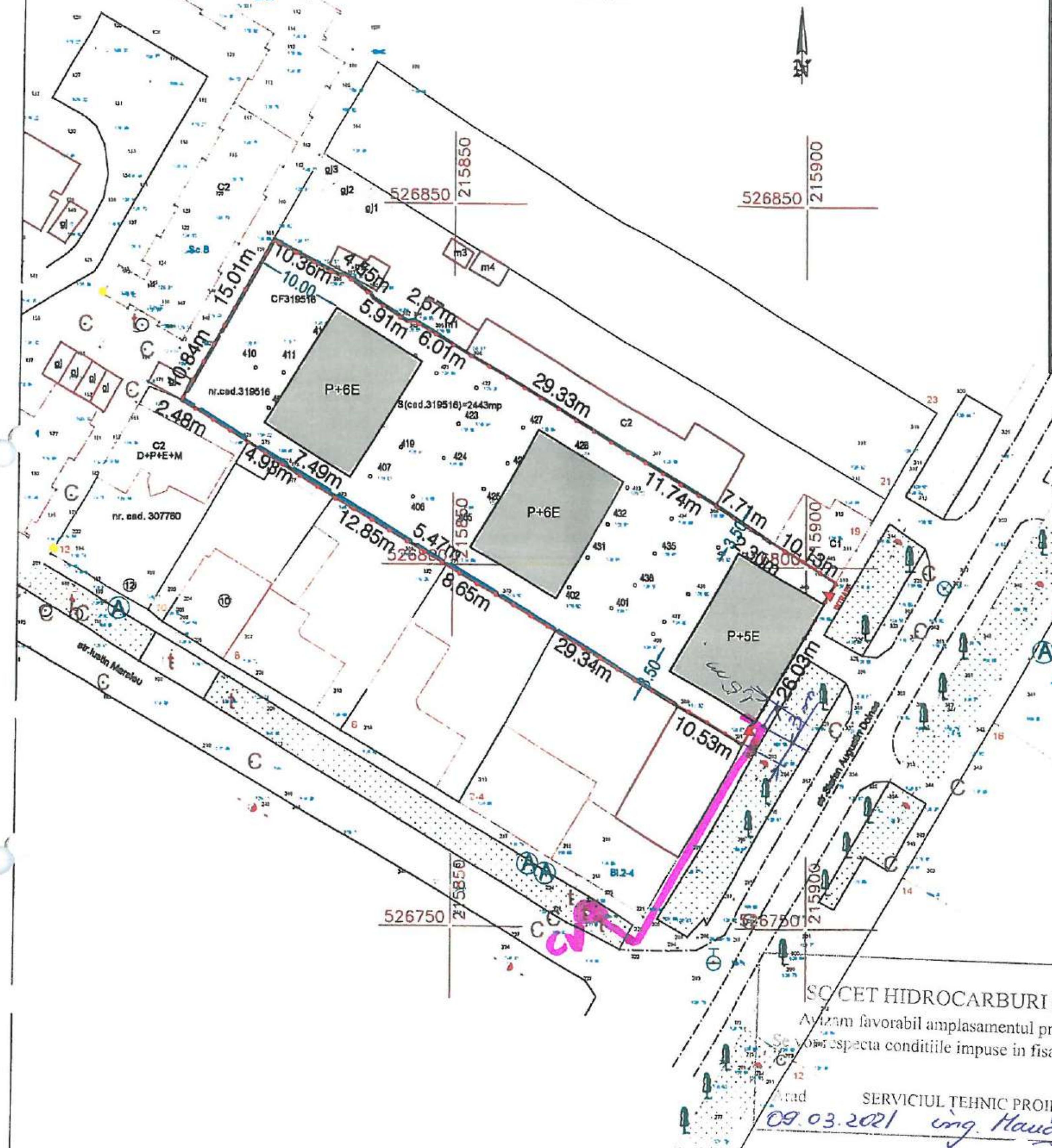
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- 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

ARH. Gheorghe N. SECULICI arhitect BUCUREȘTI

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	
		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	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	OBIECT: FAZA: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA
Desenat:	arh. Andreea TUTU	oct. 2020	NR. PLANSA: 01 A

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:500



Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
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

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F. 319516 ARAD

IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Elena TUTI
Arhitect cu drept de semnătură

Legenda:

- 52 Punct statie
- 399 Punct radiat
- 106.85 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

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

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		Marandiuc 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)	Mentiuni
319516	Cc	2443	Intravilan viran, imprejmuit total cu gard caramida, plasa si lemn
Total		2443	

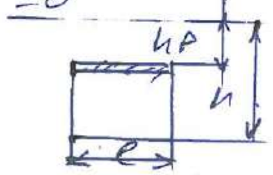
B. Date referitoare la constructii

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

Prezentul document recepţionat este valabil insoţit de procesul verbal de recepţie nr. ... /data 10-11-2015

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliara ARAD
20-10-2015
Receptionat
CRETIU ADRIAN FILON-consilier

Sectiune canal teo. ±0



$h_p = 0{,}6$ m; $h = 1{,}2$ m; $l = 1$ m.

Retea termoficare secundar dezafectata
Cămin de vizitare

Art. 28. din ORD.700/2014 Proprietarul răspunde pentru cunoaşterea, indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora, precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil.

Art.29.(1) din ORD.700/2014 Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.

S.C. GEOMETRIC PLUS
C.U.I. RO17235370

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-AR-F Nr. 0617 Clasa II GEOMETRIC PLUS S.R.L.

EXECUTANT: spl.Gen.Gheorghe Magheru, bl.343, ap.3; geometric_plus@yahoo.com; www.geometric-plus.ro; 0357.412.300			Beneficiar:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	201/2015
Masurat	MELTIS S.		SCARA	Plan topografic analogic suport al documentatiei P.U.Z. privind imobilele situat Arad - Str.Augustin Doinas, Nr.17, jud. ARAD Inscris in CF.319516	
Relevat	teh.GRAMA O.		1:500 1:2000		
Desenat	ing. ANDREI ISABELA				
Verificat	ing. ANDREI ISABELA				
			Iulie 2015	SCOPUL LUCRARII: Plan topografic analogic suport al documentatiei 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

TÜV AUSTRIA CERTIFIED
EN ISO 9001 20100112005022
EN ISO 14001 20104112005023
ISO 45001 20116193006659

Proiectant SC. TARA PLAN SRL.

FIŞĂ TEHNICĂ TERMOFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE / PRESTATĂRI SERVICII

S.C. CET HIDROCARBURI S.A.
INTRARE NR. 671
DATA 26. FEB. 2021

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală :

- Legea 325/2006 „Legea energiei";
- Legea nr.10-1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- 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 protecţie şi siguranţă aferentă capacităţilor energetice prin Ordinul 4/2007 al ANRE.

2. Conţinutul documentaţiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentaţia tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
  a. Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării şi condiţiile de executare - 1 exemplar;
  b. În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare reţea şi branşament gaze naturale la condominii unde se intenţionează montarea unui alt sistem de încălzire şi preparare a apei calde de consum, documentaţia va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
     - Acordul de acces la reţeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
     - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât şi pe verticală cu privire la intenţia de realizare a unui sistem individual de încălzire;
     - Acordul scris al Asociaţiei de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenţia de realizare a altui sistem individual/condominial de încălzire;
     - Documentaţia tehnică care reconsideră ansamblul instalaţiei termice avizată de furnizor.
  c. Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
  d. Planuri de situaţie al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentaţiei 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 Comerţului şi anul (pentru firme)
- Codul fiscal (pentru firme)
- Contul (pentru firme)
- Banca (pentru firme)

II. CONDIŢII TEHNICE ŞI RESPRICŢII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

a) Amplasament STR. ȘTEFAN AUGUSTIN DOINAȘ, NR 17, MUN. ARAD, JUD ARAD
b) Modificare Reţea/Branşament/racord (traseu, dimensiuni, cote) NU ESTE CAZUL
c) Reţea/Branşament/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

TÜV AUSTRIA CERTIFIED
EN ISO 9001 20100112005022
EN ISO 14001 20104112005023
ISO 45001 20116193006659

Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru avizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT nr 671 / 26.02.

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fişa tehnică fără/ cu următoarele condiţii:

Respectarea prevederilor normativului 113/2015

Înaintea executării lucrării, beneficiarul are obligaţia de a anunţa şi solicita asistenţă 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 Şef
ing. Şandru Marius-Florin

Şef Serviciu Tehnic Proiectare
ing. Meşter Claudia

Întocmit
tehnician Ilea Camelia

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

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

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 judeţ AR, în urma analizării documentaţiei depuse vă comunicăm **avizul favorabil,** întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuţie gaze naturale. La toate clădirile amplasate în localităţi în care există reţele 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 etanşare** la trecerile instalaţiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare,cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereţii subterani şi prin planşeele 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 Bo -Dragota
Manager dare

DELGAZ GRID SA

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 Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureş
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris şi 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 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 %
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 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. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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, 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

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. J02/1251/2006, 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	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SE...	SCARA: 1:500	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		
Desenat:	arh. Andreea TUTU	oct. 2020	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE
			NR. PLANSA: 02 A

Instalații TELEKOM ROMANIA. Amz Candiliant 4.3.2021

Arh. Gheorghe N. SECULICI, arhitect, BUDEȘTI

EXPERIENȚE ÎMPREUNĂ.

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

Data: 4.3.2021

Aviz nr: 30

Către: Mandraniuc Ciprian şi Mot Ginel Adrian

AVIZ CONDIȚIONAT

Ca urmare documentației dvs. depusă la S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. înregistrată sub nr. 21 / 25.2.2021, privind lucrarea **" Construire locuințe colective şi spații comerciale – prestări servicii Arad str. Ştefan Augustin Doinaş 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 şi 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 protejare a rețelelor de telecomunicații subterane şi/sau aeriene:

- Lucrările pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicatii, 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/Conventii, 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

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

- În cazul lucrarilor de reabilitare drumuri vor fi incluse şi fondurile necesare ridicării sau coborârii 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 şi 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 şi 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 şi/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.

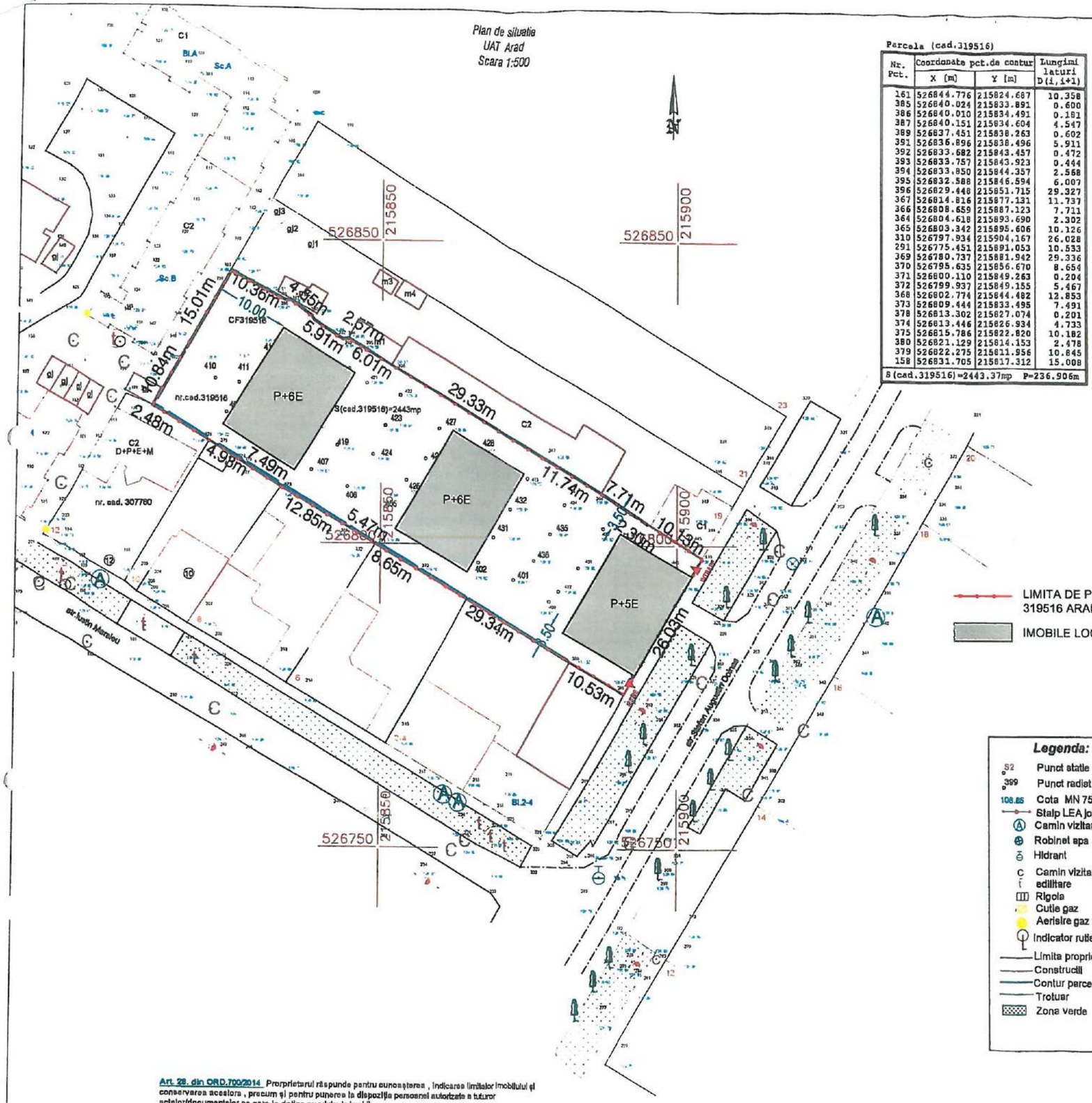
Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile de telecomunicații din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca şi transmiterea lor unor terți.

Taxa emitere aviz: achitat.

Cu stimă,
Responsabil Avize Tehnice

Cucuiet Vasile Alexandru

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:500

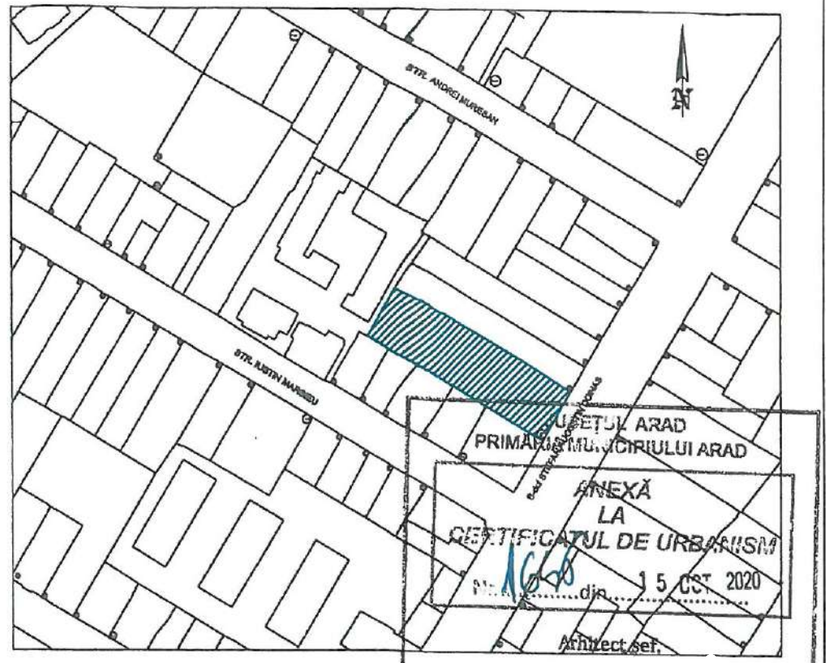


Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
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



JUDEŢUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1068 din 15 OCT. 2020
Arhitect şef

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F. 319516 ARAD

IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

Legenda:

- S2 Punct statie
- 399 Punct radiat
- 108.85 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
- Construcţii
- Contur parcela
- Trotuar
- Zona verde

Art. 28. din ORD.700/2014 Proprietarul răspunde pentru cunoaşterea , indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora , precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil .

Art.29.(1) din ORD.700/2014 Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului înscris de proprietar , pentru corectitudinea înscrierii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. In cazul trasărilor , persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.

ORDINUL ARHITECŢILOR DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Elena TUTU
Arhitect cu drept de semnătură

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		Marandiuc Ciprian si Mot Ginel Adrian conform contract de vanzare cumparare nr.3203/2008
Cartea funciara nr.	319516	UAT	ARAD	

A. Date referitoare la teren

Nr.topografic	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
319516	Cc	2443	Intravilan viran , imprejmuit total cu gard caramida , pisna si lemn
Total		2443	

B. Date referitoare la constructii

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

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. ... din data 10-11-2115

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara ARAD
20-10-2115
Receptionat
GRETHI ADRIAN FILON-consilier

EXECUTANT:
spl.Geom.Andrei Isabela nr.3
geometric_plus@yahoo.com
www.geometric-plus.ro
0357.412.300

Masurat	MELTIS S.		SCARA
Relevat	teh.GRAMA O.		1:500 1:2000
Desenat	ing. ANDREI ISABELA		
Verificat	ing. ANDREI ISABELA		
			Iulie 2015

Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN

Plan topografic analogic suport al documentaţiei P.U.Z. privind imobilele situat Arad - Str.Augustin Doinas ,Nr.17 , jud. ARAD inscris in CF.319516

SCOPUL LUCRARII:Plan topografic analogic suport al documentaţiei P.U.Z.

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 4021/17.03.2021
Către: **Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian**
În atenţia: 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 şedinţă 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 şi combaterea efectelor pandemiei de COVID-19 la nivel naţional,**
în procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe pentru PUZ și RLU aferent **"Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii"**, documentaţie înregisrată 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 documentaţiei: 17.05.2021
Documentul solicitat va fi depus, însoţit de copia prezentei adrese, la sediul APM Arad în zilele de luni, marţi sau joi între orele 8.30-13.30 sau vor fi transmise prin poştă sau servicii de curierat la adresa – Arad, Splaiul Mureş FN.
Documentele vor fi transmise şi 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 şi alte completări.
După completarea documentaţiei, APM Arad va comunica decizia etapei de încadrare.
Cu deosebită consideraţie,

Director Executiv
Dana Monica Dăr

Avizat: Şef Serviciu A.A. [illegible] şan

Întocmit, Câlb [illegible] /17.03.2021

ANUNȚ PUBLIC

MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL-ADRIAN având domiciliul in 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 in jud. Arad, Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad, anunţă publicul interesat asupra depunerii solicitării de obţinere a **avizului de mediu** pentru P.U.Z.- ul menționat şi declanşarea 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 şi 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 in 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 in jud. Arad, Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad, anunţă publicul interesat asupra depunerii solicitării de obţinere a **avizului de mediu** pentru P.U.Z.- ul menționat şi declanşarea 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 şi sugestii se primesc în scris la sediul APM ARAD, în termen de **15** zile de la data publicării anunţului.

Nr.: 5789/16.04.2021
Către: MARANDIUC CIPRIAN ŞI MOŢ GINEL ADRIAN
În atenţia: SC TARA PLAN SRL – proiectant
Spre ştiinţă: D-nei arh. Andreea Tutu
Referitor la: Concluzia etapei de încadrare în procedura de evaluare a efectelor asupra mediului

Stimată doamnă,

Ca urmare a şedinţei 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. şi R.L.U. " Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii"** – şedinţă care a avut loc la sediul A.P.M. Arad în data de 17.03.2021, şi 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 şi va fi adoptat fără aviz;*

2. În conformitate cu prevederile HG 1076/2004, art. 12, paragraful (1) – aveţi obligaţia de a face publică decizia etapei de încadrare, în termen de 3 zile de la data prezentei, prin publicare în presa locală a următorului anunţ:

MARANDIUC CIPRIAN şi MOŢ GINEL ADRIAN titulari al planului P.U.Z. şi R.L.U. "Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii", amplasat în municipiul Arad, B-dul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 17, identificat prin extrasul de C.F. nr. 319516 Arad, jud. Arad, aduce la cunoştinţa publicului că decizia etapei de încadrare conform H.G. nr. 1076/2004, este acea 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 anunţului, la sediul APM Arad, din Arad, str. Splaiul Mureş, FN, jud. Arad"

Dovada publicării anunţului se va transmite catre APM Arad însoţită de prezenta adresă, prin posta sau servicii de curierat sau se vor depune la biroul preluare documente la intrarea in sediul APM Arad în zilele de luni, marti sau joi intre orele 8.30-13.30.

Cu deosebită consideraţie,

Director Executiv
Dănoiu Dana [illegible]

Avizat: Şef Serviciu A.A.A. Orăşan Adina

Întocmit: Câlb Cătălin Cristian/data 16.04.2021

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 şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecţia mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările şi completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe, cu modificările şi completările ulterioare;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei şi faunei sălbatice, cu modificările şi completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 19/2010** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind evaluarea adecvată a efectelor potenţiale ale planurilor sau proiectelor asupra ariilor naturale protejate de interes comunitar, cu modificările şi completările ulterioare;
- **Ordinul nr. 2387/2011** pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanţă comunitară, ca parte integrantă a reţelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenţia pentru Protecţia Mediului Arad

- ca urmare a consultării punctelor de vedere ale autorităţilor publice, ca membri în cadrul Comitetului Special Constituit din data de 17.03.2021 şi a completărilor la documentaţia depusă la APM Arad;
- în conformitate cu prevederile art. 11. alin. 1, art. 13. şi a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potenţiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi 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 şi se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor şi programelor cu privire, în special, la:
a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte şi alte activităţi viitoare fie în ceea ce priveşte amplasamentul, natura, mărimea şi condiţiile de funcţionare, fie în privinţa alocării resurselor:
Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Arad, în centrul orașului, pe strada Ștefan Augustin Doinas, nr. 17, în zonă rezidenţială.
Zona propusă spre reglementare are suprafaţă 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 ieşire 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 functională ISs III 6 - construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.
Zona studiată are urmatoarele 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 constructii.
Titularii propun realizarea următoarelor obiective:
Construcţii:
- 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 Doinaș 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, circulaţii carosabile şi pietonate în suprafaţă 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 şi parcări înierbate pe o suprafaţă 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 branșament, amplasată la limita de proprietate;
Alimentarea cu gaze naturale a incintei se va face printr-un branșament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe latura de est a amplasamentului, prin extinderea rețelei;

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	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 influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Zona ce urmeaza a fi studiată în cadrul PUZ se află in intravilanul municipiului Arad, în apropierea centrului oraşului, în zonă rezidenţială. Nu există conflicte între funcțiunea propusă în incintă și cele existente în zonă.

c) Relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor 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 cerinţelor O.U.G. 195/2005 privind protecţia mediului.

Planul propus va ţine cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă rezidențială, în consecință, planul se va integra în zonă, va respecta legislaţia în vigoare şi 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 preluata prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Ștefan Augustin Doinaș, pozitionată 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 parcărilor va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

e) Relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi 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. Deşeurile menajere şi reciclabile produse în incinte vor fi depozitate în europubele, amplasate într-un

spaţiu special amenajat, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi 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 activităţile desfăşurate în vecinătatea amplasamentului propus (activități predominat 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 asistenţă de specialitate de sănătate publică nr. 107/17.03.2021, de către Direcţia de Sănătate Publică a Judeţului Arad, în care se precizează că planul propus este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate:

Planul propus se va implementa în municipiul Arad, utilizându-se o suprafață totală de teren de 2.443 mp.

f) Valoarea şi 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.

Depăşirea 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 naţional, comunitar sau internaţional:

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 comert, 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 desfăşurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfăşurată 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.

- 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 şi igienico-sanitare se vor colecta prin reţeaua localităţii şi încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinşi în NTPA 002 din HG nr.188/2002 cu completările şi 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 spaţii 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 deşeurilor;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele din PVC, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deşeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) şi 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 şi după realizarea investiţiilor;
- 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 spaţii verzi şi aliniamente cu rol de protecţie, în funcţie 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;

Obligaţiile titularului:

Respectarea legislației de mediu în vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 pentru protecția mediului, cu completările şi modificările ulterioare;
- Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 211/2011 (r1) privind regimul deşeurilor;
- HG nr. 856/2002 privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, inclusiv deşeurile periculoase;
- Legea nr. 249/2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje, cu modificările şi 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 şi completările ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- Ordinul MAPPM nr. 462/1993 pentru aprobarea Condiţiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși de surse staţionare.

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 Situaţii de Urgenţă „Vasile Goldiş" al Judeţului 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.;
- Planşe anexă documentaţiei: plan topografic analogic şi digital; plan de încadrare în zonă; plan de situaţie 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 şedinţă nr. 4020 din 17.03.2021 întocmită de reprezentantul APM Arad.

Informarea şi participarea publicului la procedura de evaluare de mediu/procedura de evaluare adecvată:
- anunţuri privind depunerea solicitării de obţinere a avizului de mediu şi de declanşare 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 cunoştinţa 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 documentaţei tehnice depuse, a normativelor şi prescripţiilor 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 iniţal.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

Conform **H.G. nr. 1000/2012** privind reorganizarea şi funcţionarea Agenţiei Naţionale pentru Protecţia Mediului şi a instituţiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8 alin.(2), lit. ii) "Agenţiile judeţene pentru protecţia mediului au următoarele atribuţii principale: urmăresc îndeplinirea cerinţelor legislaţiei de mediu din actele de reglementare emise şi, în cazul constatării unor neconformităţi, iau măsurile care se impun, potrivit competenţelor stabilite de legislaţia în vigoare".

Prezenta decizie îşi 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 protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul act conţine 7 (şapte) pagini şi a fost redactat în 2 exemplare originale.

DIRECTOR EXECUTIV
Dănoiu Dana Mo

ŞEF SERVICIU A.A.A.
Orăşan A lina

ÎNTOCMIT,
Câlb Cătă

AGENŢIA PENTRU PROTECŢIA MEDIULUI ARAD

Nr.: 4021/17.03.2021
Către: **Marandiuc Ciprian și Moț Ginel Adrian**
În atenţia: 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 şedinţă 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 şi combaterea efectelor pandemiei de COVID-19 la nivel naţional,**
în procedura de realizare a evaluării de mediu pentru planuri şi programe pentru PUZ și RLU aferent **"Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii"**, documentaţie înregisrată 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 documentaţiei: 17.05.2021
Documentul solicitat va fi depus, însoţit de copia prezentei adrese, la sediul APM Arad în zilele de luni, marţi sau joi între orele 8.30-13.30 sau vor fi transmise prin poştă sau servicii de curierat la adresa – Arad, Splaiul Mureş FN.
Documentele vor fi transmise şi 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 şi alte completări.
După completarea documentaţiei, APM Arad va comunica decizia etapei de încadrare.
Cu deosebită consideraţie,

Director Executiv
Dana Monica Dăno:

Avizat: Şef Serviciu A.A.A. [illegible]lina Orăşan

Întocmit, Câlb C[illegible] [illegible]lin C[illegible] 7.03.2021

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Şaguna, 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 asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
MARANDIUC CIPRIAN ŞI MOŢ GINEL ADRIAN
Localitatea: ARAD, STR. DACILOR, NR. 18, JUDEŢ ARAD
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: ARAD, STR. ŞTEFAN AUGUSTIN DOINAŞ, NR. 17, CF NR. 319516, JUDEŢ ARAD
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
CONSTRUIRE LOCUINŢE COLECTIVE ŞI SPAŢII COMERCIALE / PRESTĂRI SERVICII
FAZA: P.U.Z.
Proiect: 194 / 2020
Proiectant: SC TARA PLAN SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare Nr. 707 / 17.03.2021, numele şi prenumele specialistului; Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică,

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic şi proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. TIMIŞ HOREA SORIN

ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. DRĂGĂNESCU IONEL

Redactat [illegible] Victor

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEŢULUI 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 COMERICALE/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 [illegible]

Se diseminează pe suport hârtie

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.21.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: proteiv@artelecom.net

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 %
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 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%

INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ AL JUDEȚULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 2 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 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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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, 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, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0305.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI
Proiectat:	arh. Andreea TUTU
Desenat:	arh. Andreea TUTU

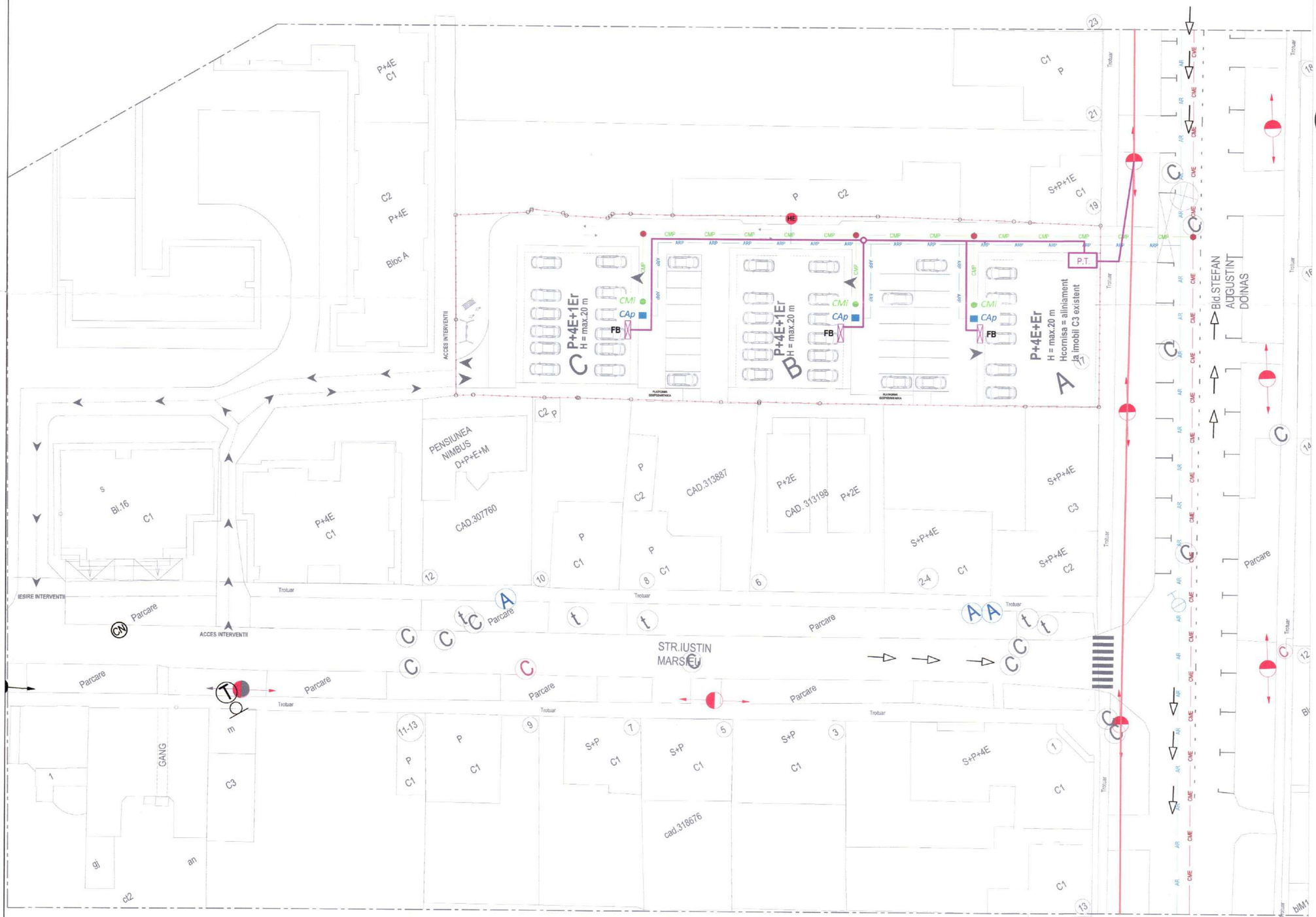
BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII
PR. NR.:	194/2020
ADRESA:	Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad
SCARA:	1:500
DATA:	2020
OBIECT:	P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE
FAZA:	
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

3 REGLEMENTARI EDILITARE



INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD
VIZAT spre NESCHIMBARE
2
06. 04. 2021

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

Legenda

Camin tragere	Reţea apă rece potabilă EXISTENTA
Linie electrica aeriana 20kV EXISTENTA	Conductă apa rece PROPUSA
LES Linie electrica subterana PROPUSA	Reţea canalizare apă menajera EXISTENRA
FB Firida de bransament electric PROPUS	Reţea 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
Verificator:				

PROIECTANT GENERAL
SC TARA PLAN SRL
ARAD - ROMANIA
CUI RO 18832512 - J02/1251/2006

PROIECTANT DE SPECIALITATE
S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L.
ARAD - ROMANIA
CUI 35105263 - J2/1102/20

Sef proiect:	arh. SECULICI GH.
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN

SCARA 1:500

01. 2021

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII — NR. 04/2021

Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

Amplasament : JUD. ARAD, MUN ARAD, STR. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, NR. 17, CF NR 319516 — FAZA PUZ

Obiect: EDILITARE

Denumire plansa: PLAN RETELE EDILITARE — PLANSA IE-IS 01

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAŢII DE URGENŢĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEŢULUI 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 COMERICALE/PRESTĂRI SERVICII, 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 GÂRB.

Se disemineză pe suport hârtie

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.21.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: protciv@artelecom.net

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 08.04.2021

Neclasificat
Ex. nr. 1

Domnului MARANDIUC CIPRIAN

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz din data de 08.03.2021, însoţită de documentaţia aferentă, înregistrată la instituţia 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 Vladimirscu, 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;

Ţinând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicaţii Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi 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 instituţia noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoţită de documentaţia aferentă, pentru construcțiile al căror regim de înălțime depășește 20 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentaţia de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecţia 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 şi poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

Nerespectarea cerinţelor de mai sus atrage nulitatea avizului şi suportarea de către cei vinovaţi a tuturor consecinţelor ce decurg din aceasta.

Pentru alte informaţii puteţi accesa www.sts.ro sau ne puteţi contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 şi email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ŞEFUL 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 Sistematizare 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 Sistematizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE,
CĂLIN BIBARȚ

	Nume prenume	Funcția	Semnătura	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 POLIŢIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER
Cod operator date cu caracter personal nr. 5293

Nesecret
Arad
Nr. 129 056 din 18.02.2021.
Ex. nr. 1

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* documentaţia tehnică pentru **„PUZ şi RLU – construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii”**, în Municipiul Arad, Bulevardul Ştefan Augustin Doinaş, 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 condiţiile de închidere sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului.”

Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea iniţială, în condiţiile 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,

ŞEFUL SERVICIULUI RUTIER
Comisar şef
BORTA D[illegible]IEOPGHE

OFIŢER SPECIALIST
Comisar şef,
Dr. MOŢIU EMI[illegible]

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I.- 2 exemplare.

Nr. 6935 / 528 din 29 APR 2021

MARANDIUC CIPRIAN, MOŢ GINEL ADRIAN
Adresă de corespondență: Bucureşti, str. Vidra, nr. 31, sector 6

Spre ştiință: **1. AEROPORTUL ARAD**
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 şi RLU construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/ prestări servicii, pe terenul situat în localitatea Arad, str. Ştefan Augustin Doinaş, 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;

9. Beneficiarul/Titularul obiectivului are obligaţia să comunice AACR, în scris, eventualele modificari de proprietar, de amplasament, soluţii constructive, caracteristici tehnice, parametri funcţionali, amenajări etc. pe care intenţionează să le aducă obiectivului, caz în care este obligat să solicite un nou aviz al AACR. Cererea de aviz va fi însoţită de o documentaţie tehnică actualizată şi 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. **Autorităţile administraţiei publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituţilor aeronautice civile au obligaţia de a supraveghea respectarea restricţiilor asociate acestor zone şi de a transmite Autorităţii Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigaţie aeriană din zonele respective documentul de recepţie a lucrărilor aferente construcţiilor autorizate în baza avizului Autorităţii 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 STO[illegible]CA

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII

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

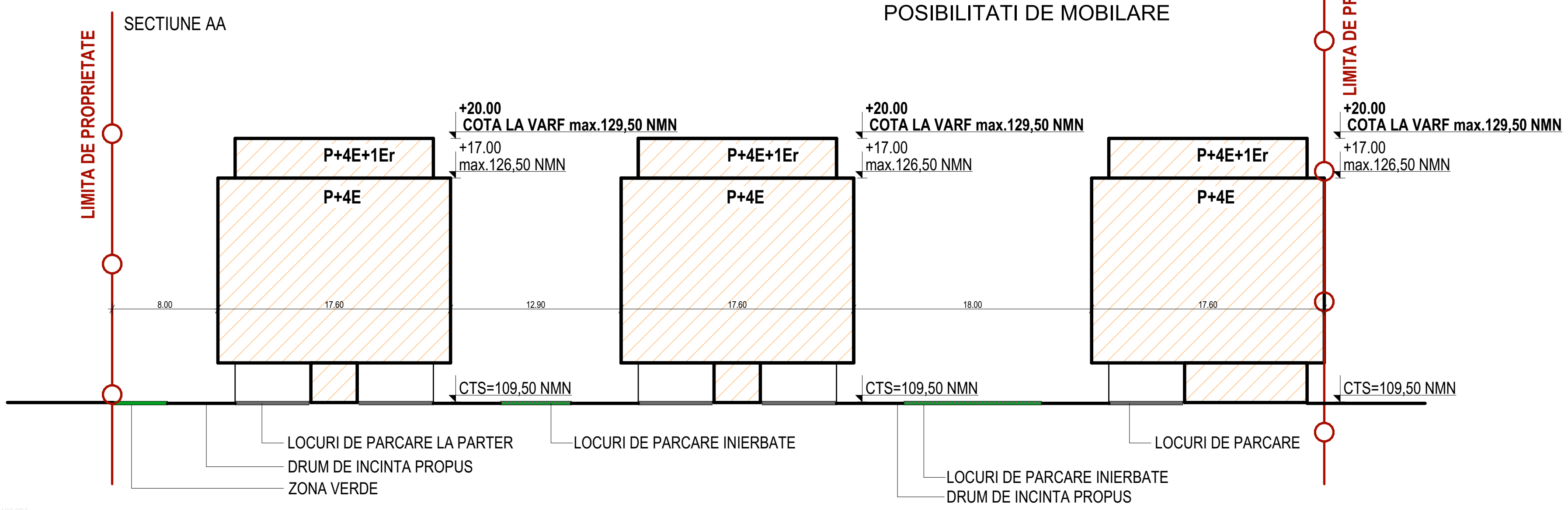
Suprafata incinta: 2.443 mp conf. C.F. nr. 319516 Arad
Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

PROIECTANT: TARA PLAN 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		
			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad		PR. NR.: 194/2020
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:2000	OBIECT:	FAZA: S.O.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA: **PLAN DE INCADRARE**	NR. PLANSA: 01 A
Desenat:	arh. Andreea TUTU		oct. 2020		

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



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Outline points coord. Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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			

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

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

RUR Gheorghe N. SECULICI arhitect

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		
	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		
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	OBIECT:	FAZA: S.O.
Proiectat: arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: SCTIUNE LONGITUDINALA	NR. PLANSA: 02 A
Desenat: arh. Andreea TUTU	oct. 2020		

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

Member of CISO Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAŢIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**17124/Z1/** 24.[illegible].2021

Către,
MARANDIUC CIPRIAN ŞI MOŢ GINEL ADRIAN
ARAD,str. DACILOR nr.18

Referitor la lucrarea: ÎNTOCMIRE DOCUMENTAŢIE PUZ ŞI RLU – CONSTRUIRE COLECTIVE ŞI SPAŢII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII" ARAD str.ŞTEFAN AUGUSTIN DOINAŞ nr.17, CF nr.319516 ARAD, beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN ŞI MOŢ 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 şi a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu modificările şi completarile ulterioare şi a următoarelor condiţii suplimentare:

1.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire;

3.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor şi a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unităţi agreate de către Primăria Municipiului Arad;

6. Să respecte Documentaţia PUZ,aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.201 /2014,cât şi avizele şi acordurile stabilite prin C.U. nr.1645 din 15.10.2020;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;

8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în O.G.nr.43/1997cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.114/2007,se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spaţiu verde comun.

PREŞEDINTE,
Lilia[illegible]a

Nume prenume		[illegible]	Data
Puia Adrian	membru		24.03.2021
George Stoian	membru		23.03.2021

MINISTERUL CULTURII

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,
Director Executiv
dr. Adrian Laurențiu ȘIMON

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

Documentaţia transmisă cu adresa înregistrată la DJC Arad nr. 226 / 02.04.2021 cuprinde extras CF, CU, memoriu PUZ, aviz oportunitate, plan de situaţie existentă, reglementări urbanistice.

Se propun: Reglementări urbanistice cu stabilirea zonificărilor funcţionale şi a regulamentului local de urbanism pentru schimbarea destinaţiei terenului din zonă construcţii de sănătate, în zonă cu funcţiuni mixte - locuinţe colective şi zonă servicii şi comerţ, cu regim de înălţime maxim P+4E+Er şi 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 documentaţiei din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecţie a acestora şi a zonelor construite protejate, în cadrul Şedinţei de lucru din data de 07.04.2021, poziţia 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 locuinţe colective şi spaţii comerciale / prestări servicii,** mun. Arad, str. Ştefan Augustin Doinaş nr. 17, cu rmătoarele condiţii şi recomandări:

– documentaţia de urbanism, analizată din punct de vedere a legislaţiei privind protejarea monumentelor istorice, se încadrează cu propunerea de inserţie de pe str. Ştefan Augustin Doinaş, ca aspect arhitectural-urbanistic, în frontul existent din zona construită protejată din care face parte;

– din considerente urbanistice, se sugerează diminuarea regimului de înălţime la corpul din mijlocul parcelei.

Întocmit:
arh. Elisabeta COSMA, consultant

Responsabil Patrimoniul Imobil DJC Arad
[illegible] GROZAV

Taxa de avizare este [illegible] /e/cor [illegible] 22/200[illegible] 26).
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului [illegible] data de _____.

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentaţii de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecţie a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecţie a monumentelor istorice delimitate prin documentaţii de urbanism avizate de MC.

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

ARHITECT SEF
Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente

Nr. 6815 / A5 / 01.03.2021

Spre ştiinţă
SC TARA PLAN SRL
Str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A,
municipiul Arad, jud. Arad

Către,
Marandiuc Ciprian şi Moţ Ginel Adrian
strada Dacilor, nr. 18, municipiul Arad, judeţul Arad

Referitor la documentaţia PUZ şi RLU - "Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale / prestări servicii", str. Ştefan Augustin Doinaş 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 documentaţiei în cadrul şedinţei din data de 09.02.2021, au fost de acord cu soluţia şi funcţiunea propusă, cu următoarele recomandări:

În vederea încheierii etapei a II a de elaborare a propunerilor şi până la finalizarea perioadei de informare a populaţiei aferente acestei etape, se solicită:

a) Prezentarea avizului PSI pentru asigurarea căilor de intervenţiei în caz de incendiu şi pentru asigurarea unor distanţe minime faţă de clădirile învecinate .
b) Prezentarea unui punct de vedere al Comisiei de Sistematizare a Circulaţiei asupra soluţiei de acces intervenţii, conform planşei 02 A – Reglementări urbanistice – Posibilităţi de mobilare.

Arhitect Şef
arh. Emilian -So[illegible]Curariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	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 POSIBILITATI DE MOBILARE

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 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		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	**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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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	526828.448	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	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 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**

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 6 din 14.06.2021
Arhitect Șef

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

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

ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

PROIECTANT:	TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 1[illegible]512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.57 [illegible]0205. tel.0749111572, fax.0357/402363
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI
Proiectat:	arh. Andreea TUTU
Desenat:	arh. Andreea TUTU

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
SCARA:	1:500
OBIECT:	P.U.Z.
DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE
NR. PLANSA:	02 A
	oct. 2020

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

ROMÂNIA
Judeţul Arad
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de Marandiuc Ciprian şi Moţ Ginel Adrian, cu domiciliul/sediul în judeţul 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 şi urbanismul, cu modificările şi 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.

Iniţiator: Marandiuc Ciprian şi Moţ Ginel Adrian
Proiectant: S.C. Tara Plan S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: est- B-dul Ștefan Augustin Doinaș, vest- locuințe colective, nord- locuințe individuale și sud- locuințe colective.
Suprafaţă incintă: 2.443 mp.

Prevederi P.U.Z.C.P. şi 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
- funcţiuni 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 faţă de aliniament = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3;
- retrageri minime faţă de limitele laterale = conf. Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.3 ;
- retrageri minime faţă 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;
- funcţiuni predominante: locuire;
- H max = 20 m;
- POT max = 44,5%;
- CUT max = 2,5
- retragerea minimă faţă 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:branșament 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 parcări 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

ISO 9001

Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

Direcţia 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. si 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-şef al Judeţului Arad a emis avizul nr. 6/29.06.2021 pentru documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. –„Construire locuinţe colective şi spaţii comerciale/prestări servicii" intravilan municipiul Arad şi a vizat 3 exemplare de documentaţie (câte 1 exemplar pentru C.J. Arad, primărie şi beneficiar)
Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentaţia PUZ avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad**
- **Avizul nr. 6/29.06.2021 emis de Arhitectul-şef al Judeţului Arad**

Documentaţiile de urbanism complete şi elaborate conform legislaţiei în vigoare, însoţite de referatul de specialitate al arhitectului-şef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei) şi raportul informării şi 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 documentaţiei complete la registratura primăriei, respectiv maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice.

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U.– forma avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad se supune spre aprobare Consiliului Local al municipiului Arad.

Toate restricţiile impuse prin documentaţia PUZ aprobată se fac publice de către C. Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituţiei. (v. art. 48^1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001).

PREȘEDINTE
Iustin Cionca

ARHITECT SEF
arh. Vîrv[illegible] Fl[illegible]

[illegible]EF SERVICIU
F[illegible]ă Valentin

Întocmit
M[illegible]ria[illegible]

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 şi 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 masurată de 2443 mp.
5. Concluzii:
   - Proprietarul răspunde pentru cunoaşterea, indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora, precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil.
   - Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.
   - Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepţionat de către oficiul teritorial, devine oficial şi este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local.
   - În situaţia în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepţionează lucrările de specialitate ţinând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U.Z. existentă în baza de date.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lucrarea este declarată **ADMISĂ**

Inginer şef al Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD,
Daniela M[illegible]nica PALADE

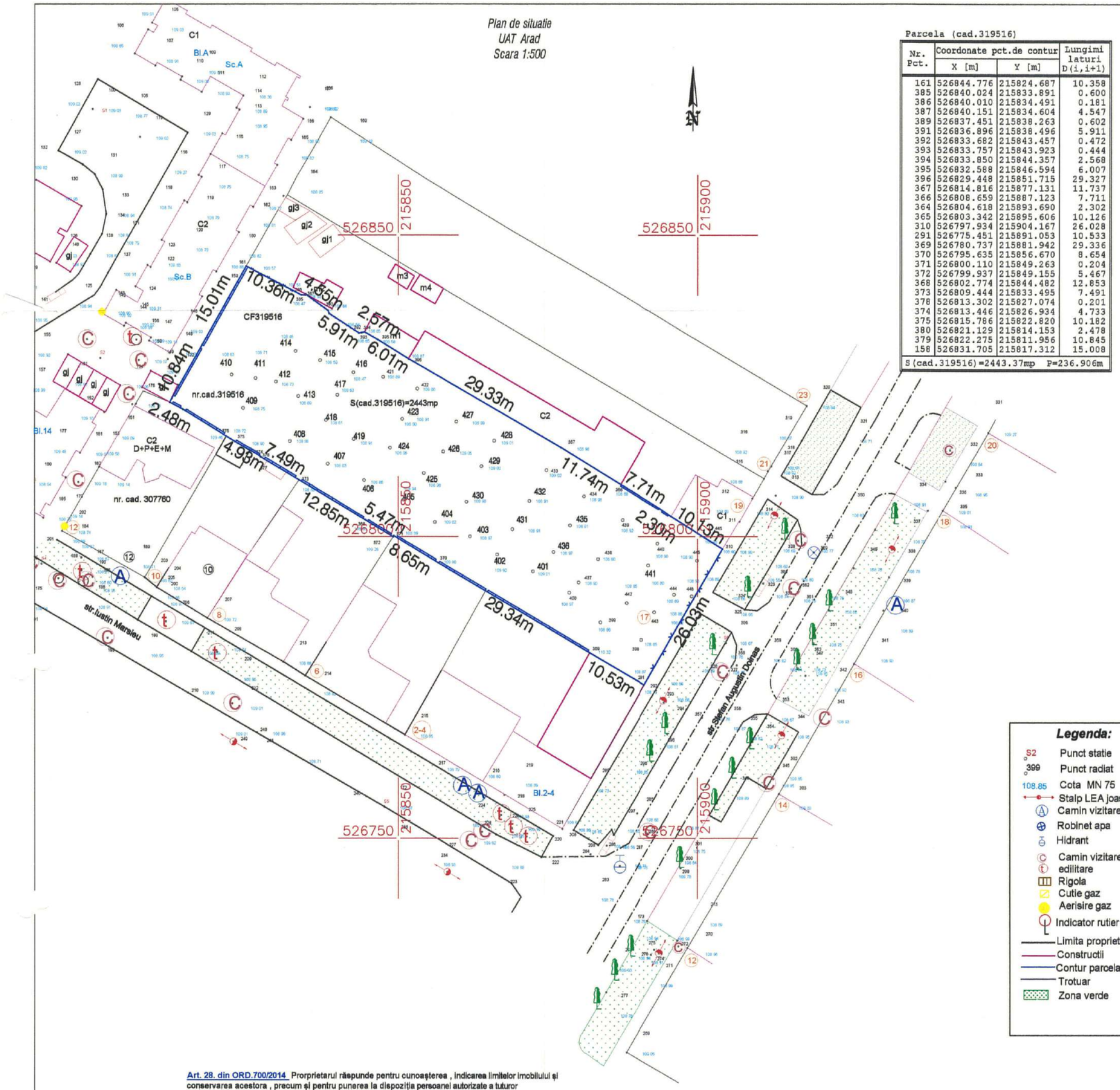
Consilier/Inspector de specialitate,

Adrian - Filon CRETIU

AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
OFICIUL de CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
17

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

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	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

Legenda:

- S2 Punct statie
- 399 Punct radiat
- 108.85 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 Prorprietarul răspunde pentru cunoaşterea , indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora , precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil .

Art.29.(1) din ORD.700/2014 Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar , pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor , persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.

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*		Marandiuc 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)	Mentiuni
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)	Mentiuni
Total			

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. ... /data 10-11-2015

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
20-10-2015
(data de inregistrare/data)
Receptionat
CREŢIU ADRIAN FILON-consilier

EXECUTANT: spl.Geom.Marandiuc Ciprian ,bl.343 ,ap.2 geometric_plus@yahoo.com www.geometric-plus.ro 0357.412.300			Beneficiar: *MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN*
Masurat	*MELTIS S.*		
Relevat	*teh.GRAMA O.*		*Plan topografic analogic suport al documentatiei P.U.Z. privind imobilele situat Arad - Str.Augustin Doinas ,Nr.17 , jud. ARAD inscris in CF.319516*
Desenat	*ing. ANDREI ISABELA*	*1:500 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 construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE 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 obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

ROMÂNIA
JUDEŢUL 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 judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **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 şi/sau construcţii - situat in judeţul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poştal , **Str. STEFAN AUGUSTIN DOINAS** , nr. **17**, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **319516**

TOP: **319516**.

În temeiul reglementărilor documentaţiei 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 construcţii, cu modificările şi 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 şi Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinatie conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE : fosta construcţie 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 locuinţe colective cu spaţii comerciale si prestari servicii ; CU nr.1905/2015 pentru întocmire PUZ şi RLU - locuinţe colective şi spaţii 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 şi 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 şi 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 in Z.I.R. nr. 3, S.I.R. nr. 3, fosta subunitate functionala 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 in urma desfiintarii constructiilor existente).

Suprafața terenului : 2443 mp.

În vederea realizării construcțiilor solicitate, cu functiunea de locuire, spatii comerciale si prestari servicii, se va întocmi o documentație de urbanism PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 republicata (art. 32, alin. 1, lit. c), Legii nr. 50 /1991 rep., HGR nr. 525 /96 si Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ indicativ GM 010-2000. In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate.

Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat , vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ. Se va elabora un studiu de însorire 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, parcări (1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă+locuri de parcare pentru spatiile cu alta destinatie), spații verzi și plantate conform HGR 525/1996. Reglementarea circulatiilor si a echiparii edilitare se va argumenta pe baza studiilor de specialitate. Realizarea acceselor si a utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiala initiatorului PUZ. Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : COMPANIA DE APA ARAD, ENEL, CET, DELGAZ GRID, TELEKOM, Protectia Mediului, Sanatatea Populatiei, PSI, Protectia Civila, Serviciul de Telecomunicatii Speciale, Comisia de Sistematizare a Circulatiei-P.M.A. , Politia Rutiera - Serviciul Circulatie, Autoritatea Aeronautica Civila Romana, Aviz de Principiu-DIRECTIA EDILITARA din cadrul PMA , Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Cultural al jud. Arad, Aviz CONSILIUL JUDETEAN ARAD..

In perioada de elaborare a documentatiei PUZ se va solicita o consultare la Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism si etapa 2, de consultare a populatiei conform Ordinului MDRT nr. 2701 / 2010 . In vederea aprobarii, documentatia se va prezenta in 3 exemplare, in format analogic si 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 in cadrul sedintei Comisiei de Acord Unic din 13.10.2020.

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru Intocmire documentatie faza PUZ si RLU-construire locuinte colective si spatii comerciale/prestari 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:

a) certificatul de urbanism;

b) 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);

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ 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 autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **12** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu

ROMÂNIA PRIMĂRIA 2 Județul Arad - Municipiul Arad

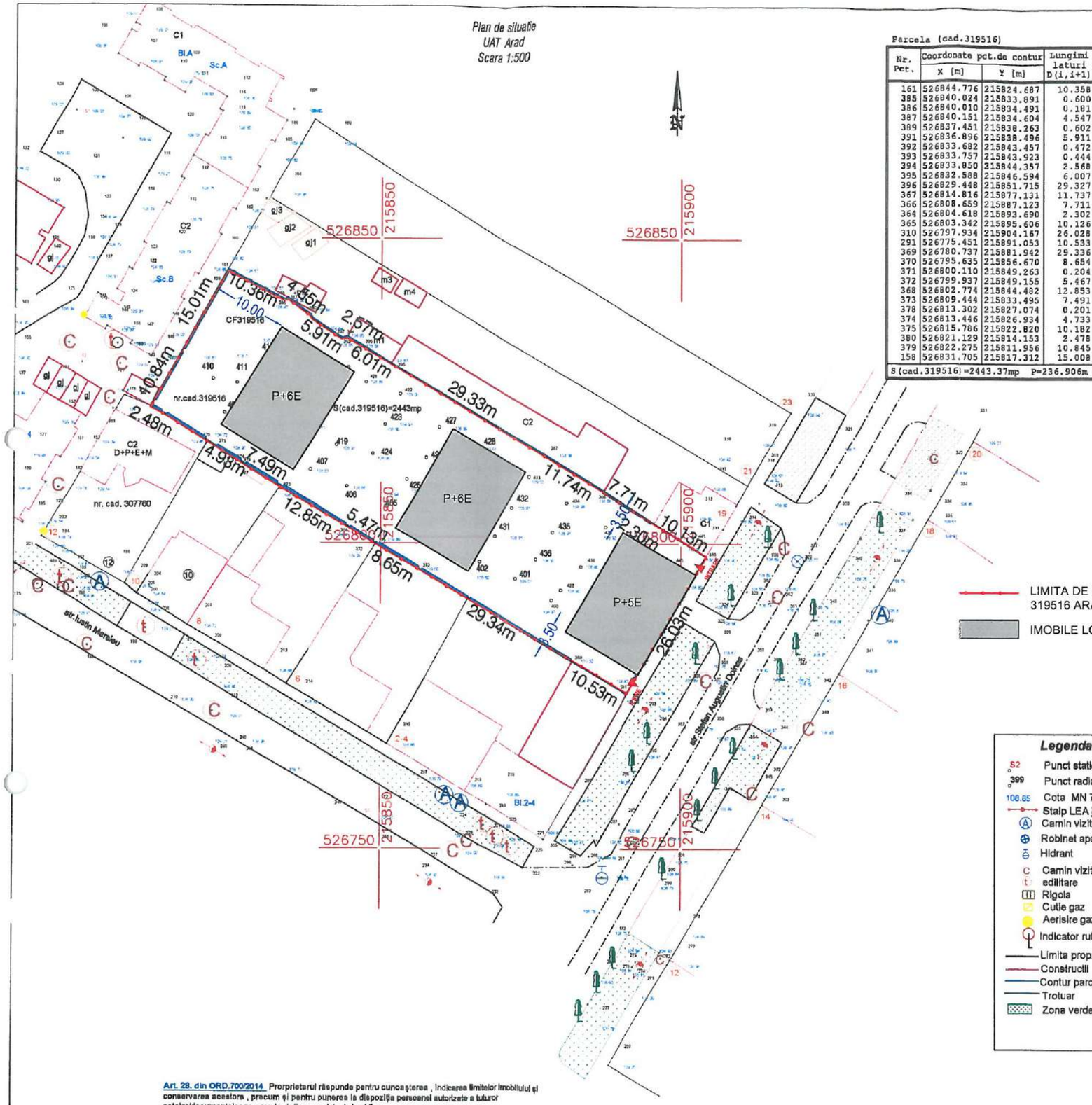
ARHITF
Arh. Emiliar

Achitat taxa de **39,26** lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **02247.5** din **07.** , taxă de urgență 800,00 RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism s. . enajare a Teritoriului în valoare de 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 situatie
UAT Arad
Scara 1:500



Parcela (cad.319516)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
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. 1626 din 15 OCT. 2020
Arhitect șef

Plan de situatie
UAT Arad
Scara 1:2000

LIMITA DE PROPRIETATE CONF. C.F. 319516 ARAD

IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE PROPUSE

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Elena TUTU
Arhitect cu drept de semnătură

Legenda:

- S2 Punct statie
- 399 Punct radiat
- 108.85 Cota MN 75
- Stalp LEA Joasa
- A Camin vizitare apometru
- Robinet apa
- Hidrant
- C Camin vizitare retele edilitare
- Rigola
- Cutie gaz
- Aerisire gaz
- Indicator rutier
- Limita proprietate
- Constructii
- Contur parcele
- Trotuar
- Zona verde

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		Marandiuc 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)	Mentiuni
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)	Mentiuni
Total			

Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. ... data 10-11-2115

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara ARAD
20-10-2115
Receptionat
CRETIU ADRIAN FILON-consilier

S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L. C.U.I. RO17235370
EXECUTANT:
spl.Gral.Grigorescu nr.243 ap.3
geometric_plus@yahoo.com
www.geometric-plus.ro
0357.412.300

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-A-F Nr. 0617 Clasa II
ANDREI ELENA
GEOMETRIC PLUS S.R.L.

Masurat	MELTIS S.	SCARA	
Relevat	teh.GRAMA O.	1:500 1:2000	Plan topografic analogic suport al documentatiei P.U.Z. privind imobilele situat Arad - Str.Augustin Doinas ,Nr.17 , jud. ARAD inscris in CF.319516
Desenat	ing. ANDREI ISABELA		
Verificat	ing. ANDREI ISABELA		
		Iulie 2015	SCOPUL LUCRARII:Plan topografic analogic suport al documentatiei P.U.Z.

Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN
si
MOT GINEL ADRIAN

Art. 28. din ORD.700/2014 Proprietarul răspunde pentru cuncaşterea , indicarea limitelor imobilului şi conservarea acestora , precum şi pentru punerea la dispoziţia persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deţine cu privire la imobil .

Art.29.(1) din ORD.700/2014 Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar , pentru corectitudinea înscrierii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor , persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	**118220**
Ziua	**22**
Luna	**07**
Anul	**2021**

Cod verificare
100106243644

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	319516	2.443	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
58453 / 24/07/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3208/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) [redacted] necasatorit	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 254)	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1 / B.6
	1) [redacted] **N**, divortat, ca patrimoniu de afectatiune in vederea desfasurarii activitatii economice a [redacted]OT GINEL ADRIAN - persoana fizica autorizata "PFA"	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 254)	
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 garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

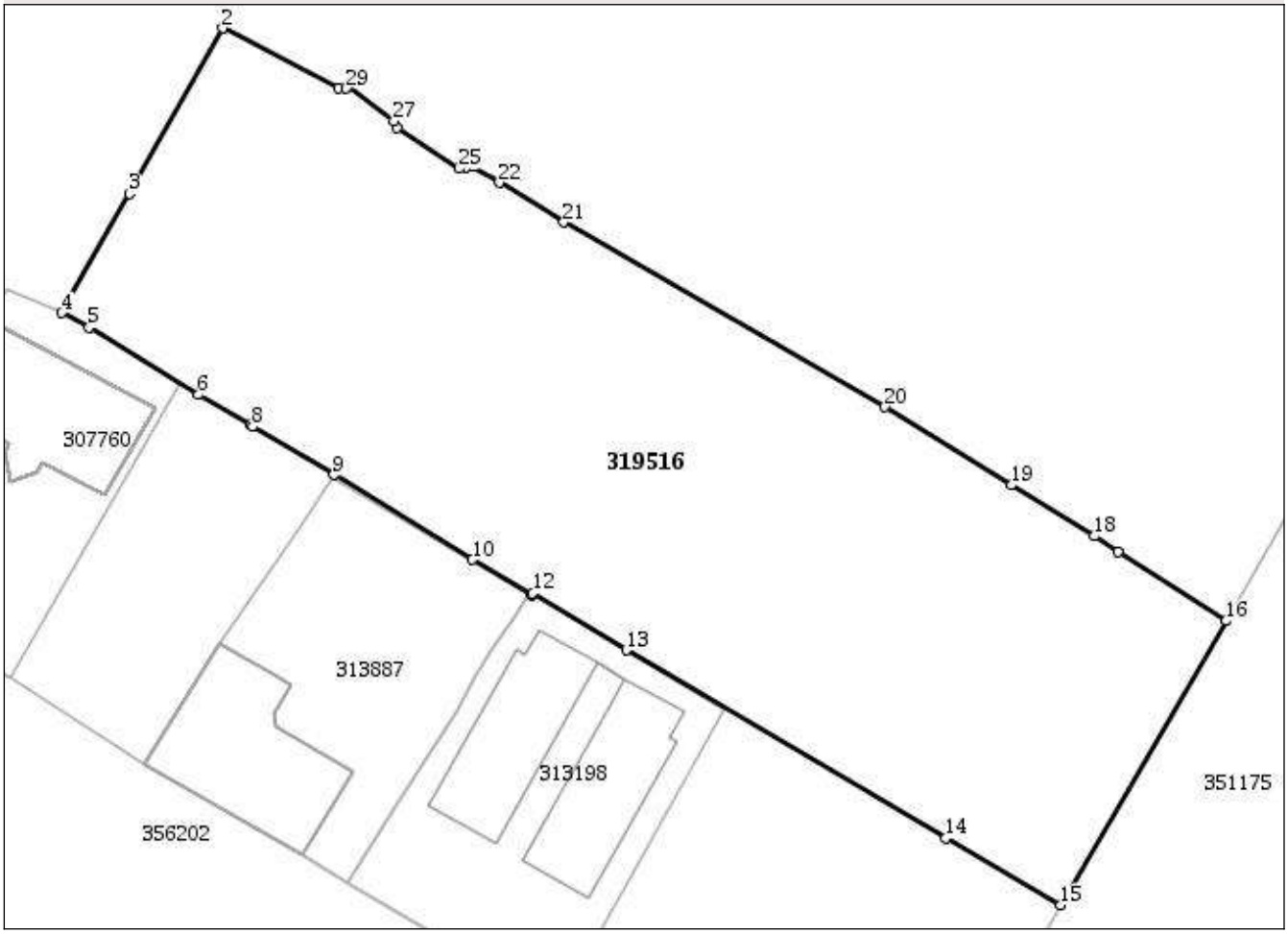
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
319516	2.443	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.443	-	Top.313	313	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.358
3	4	10.845
5	6	10.182
7	8	0.201
9	10	12.853
11	12	0.204

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	15.008
4	5	2.479
6	7	4.733
8	9	7.491
10	11	5.467
12	13	8.654

Punct început	Punct sfârşit	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 sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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

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

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 documentaţie de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Documentaţia 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 studiata.

Zona studiata 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 investiţiei vor fi:

a) Schimbarea destinatiei terenului *DIN* constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad *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 circulaţiei şi 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.

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 întocmeşte in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările şi completările ulterioare, precum şi 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 documentaţii si acte anterioare acestui studiu, privind informaţii referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menţionează:

- 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 Spitalulului Municipal de Oncologie Arad au fost demolate in anul 2015, terenul studiat fiind actualmente liber de constructii.

Functiunea dominanta a zonei este cea de locuire atat colectiva cat si individuala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

Functiunea nou propusa se integreaza în zona fara sa afecteze negativ aria studiata, tinand cont ca terenul se afla la limita dintre o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale si colective.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul majoritatea locuintelor de jur-imprejur sunt preponderent locuite colective.

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, pozitionarea centrala.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilanul mun.Arad, in centrul orasului, pe bulevardul Stefan Augustin Doinas, nr. 17.

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.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren proprietate privata;

Est – domeniu public, b-dul Stefan Augustin Doinas, avand un profil stradal de 28 m;

Sud – terenuri proprietate privata cu destinatia servicii si imobil locuinte colective P+4E;

Vest – domeniu public, imobile locuinte colective P+4E.

Terenul studiat se afla in zona centrala a orasului, accesibilitatea acestuia la drumurile publice si la institutiile de interes general fiind majora.

Terenul se acceseaza din bdul Stefan Augustin Doinas, bulevard cu doua benzi, cu doua sensuri de circulatie, cu parcari publice laterale de o parte si de alta a carosabilului, zone verzi de aliniament cu o latime de aproximativ 6,0 m si trotuare de minim 2,0 m aflate pe ambele parti ale profilului stradal.

La nivel edilitar, amplasamentul are la frontul stradal toate utilitatile necesare functionarii noilor obiective propuse, si anume: retea de apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, energie electrica, gaz si telecomunicatii. Se propune racordarea/bransarea la aceste utilitati.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Relieful:

Conform ridicarii topografice, suprafata terenului este relativ plata, avand diferente de nivel nesemnifictive. Acesta nu prezinta potential de alunecare.

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre 108,50 NMN si 108,80 NMN. Cota trotuarului aflat la frontul stradal este 108,90 NMN.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, reţele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturală protejata declarata.

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

- a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr

(perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localităţii Arad îi corespund: ag = 0,20 şi Tc = 0,7 sec.

- b. inundaţii: amplasamentul se află la o distanţă de 550 m fata de râul Mureş, 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 declanşării de energii ale versanţilor prin defrişarea abuzivă a plantaţiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantaţii, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât şi împrejurimile acestuia.

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

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

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 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 deseurilor;

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

  - Legea nr. 249 / 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor si a deseurilor 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 deseuri in temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European si a Consiliului;

  - Hotararea nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;

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

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

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

- 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 emis 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 repozitionarea 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 domeniu 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 studiata:

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:

Functunile existente pe terenurile din zona studiata 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 reteaua 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 disfunctionalitati:

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 şi nici potenţial balnear sau turistic.

Nu există disfuncţionalităţile remarcate în zonă din punct de vedere al protecţiei mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi 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 construcţie sunt materiale tradiţionale pentru acest gen de lucrări şi care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menţionăm faptul că beneficiarul şi executantul lucrării au obligaţia de a obţine, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deţinătorii de reţele subterane, privind poziţia exactă a acestora .

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;

- nu sunt instituite zone de protectie 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. Optiuni ale populatiei:

Populatia din municipiu nu este afectata de realizarea in zona a imobilelor propuse cu destinatia de locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente si spatii prestari servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de inaltime de maxim P+4E+Er. Din punct de vedere al administraţiei locale, investiţia 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 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.

MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii „**LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII”**, si anume imobile cu destinatia de locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente si spatii prestarii servicii/comerciale la parterul acestora.

Astfel se doreste in primul rand **schimbarea destinatiei terenului** si **stabilirea de noi reglementari urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentatii, din zona constructii de sanatate, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si zona servicii si comert.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentatia disponibila la Serviciul de Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana. Nu au fost obiectii.

S-a parcurs etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentatia disponibila la Serviciul de Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente a fost consultata de proprietarii imobilului din str. St. A. Doinas nr. 19, apt. 1 si 3, proprietarii imobilelor nr. 10 si 12 str. Iustin Marsieu. Au fost transmise intrebari pentru care s-au formulat raspunsuri de catre elaboratorul documentatiei de urbansim, conform Raportul informarii si consultarii publicului – Etapa II.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. şi adaptate la condiţiile de zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

Elemente de tema: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii **LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII”**, si anume imobile cu destinatia de locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente si spatii prestarii servicii/comerciale la parterul corpului de cladire A..

Astfel se doreste in primul rand **schimbarea destinatiei terenului** si **stabilirea de noi reglementari urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentatii, din zona constructii de sanatate, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si zona servicii si comert.

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 circulaţiei şi 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

Funcțiunea principală solicitată de investior 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.

Intervenţiile 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 acesului 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 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 excepținal 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 obstrucționată. 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 înălţime de pozare intre 0 si 10 cm față de nivelul carosabilului, încastrate într-o fundație de beton clasa C25/30 de dimensiunea 35x15 cm.

Dirijarea circulaţiei şi reglementarea priorităţii pentru circulaţia s-a prevăzut prin realizarea de marcaje orizontale şi prin amplasarea de indicatoare de circulaţie 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 parcari 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 salariati 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.

Execuţia lucrărilor:

Pentru perioada execuţiei lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul şi executantul vor fi obligaţi să respecte normele de protecţia muncii şi siguranţa circulaţiei, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulaţie.

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

Amenajarea spaţiilor verzi se va realiza prin aşternerea şi mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânţarea cu gazon și plantarea de arbori ornamentali.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Zona studiată are suprafața de **27.140 mp**, intervenţiile 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 vestica a amplasamentului, cu iesire in strada Iustin Marsieu.

Se va renunta la accesul actual in incinta, amplasat la jumatatea frontului stradal si se va realiza un acces carosabil nou pe proprietate 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 retelelede utilitati a incintei cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

Zona propusă spre reglementare are suprafaţa de **2.443 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 319516 Arad, in proprietate privata MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Intervenţiile 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.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

a) Schimbarea destinatiei terenului cin 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 circulaţiei şi 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.

Functiune principala: Zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu de inaltime.

Functiuni admise: spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.

Functiuni 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		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 institutiisiservicii – 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	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul mun. Arad	Intravilanul mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	

3.5.1. Sistematizare 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 vestica 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 construibilitate 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 efectuarii studiului de insorire 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 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.]

Studiul de insorire intocmit 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 stinga 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 vestica) 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 jumatate din inaltimea celei mai inalte. In caz contrar, pentru stabilirea solutiilor constructive si de amplasament, se va intocmi un Studiu de insorire 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:

Pentrru 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 şi 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. Plantaţii:

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 parcari 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

- parcari inierbate (1 mp de parcari 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 parcari 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.

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.

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 retelei existente aflate pe bdul Stefan Augustin Doinas, pozitionata la est de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Exdindere retelei se va realiza prin intermediul unei conducte din polietilenă cu DN 80mm.

Bransarea imobilelor propuse la reţeaua 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 fundaţii conductele trebuie protejate cu tub de protecţie din ţeavă de oţel neagră, iar golurile etanşate.

Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic şi 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)
Qzi mediu= Kp x Ns x Ng /1000 <mc/zi>
Qzi maxim= Kzi x Qzi mediu <mc/zi>
Q maxim orar = $\frac{Q_{zi\,max} \cdot K_o}{numar\ ore}$ (mc/h)

ns = 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
Kp = coeficient de pierderi= 1,1
Kzi = coeficient de neuniformitate zilnica= 1,35
Ko = coeficient de neuniformitate orara= 3
Prelucrand datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:
Qzi mediu= 1.1 x 9.475 /1000 = **10.40 mc/zi**
Qzi maxim= 1.35 x 14 = **14 mc/zi**
Q maxim orar = (14 * 3)/24 = **1,75 (mc/h)**

Canalizare menajeră:

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

Apa uzata menajera va fi preluata prin prin extinderea retelei existente aflate pe bdul Stefan Augustin Doinas, pozitionat la est de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extinderea retelei se va realiza prin intermediul unei conducte de PVC-KG D. 200mm

Racordarea imobilelor propuse la reţeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare constructie in parte, in functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

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

Colectarea şi evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă şi 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 şi garnitură de cauciuc pentru etanşare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheţ, 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 facut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

Quz zi med = 0,9 x Qzi med = **9,36 m3 /zi**
Quz zi max = 0,9 x Qzi max = **12,6 m3 /zi**
Quz orar max = 0,9 x Qorar max = **1.57 m3 /h.**

Canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate si deversate partial in zonele verzi amenajate pe proprietate si in sistemul de canalizare pluviala de pe Stefan Augustin Doinas.
Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apele pluviale cu hidrocarburi din parcari 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 fiecarei 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_S se calculează cu relaţia :

$Q_P = m*S*\cdot *i*0,0001$

In care :

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

· -coeficientul de scurgere al apei meteorice de pe suprafaţa respectivă

S_C –suprafaţa de calcul –egală cu proiecţia pe orizontală a suprafeţelor receptoare

m – coeficientul de înmagazinare

Intensitatea ploii de calcul funcţie de frecvenţa normată a ploii şi de durată se determină prin diagrame sau din tabele de calcul.

Frecvenţa normată a ploii de calcul se ia conform STAS 1846-83 funcţie de clasa de importanţă a clădirii (f).

Durata de calcul a ploii se stabileşte prin apreciere şi se verifică prin calcul după alegerea diametrelor conductelor, cu relaţia :

$$t = t_{CS} + \frac{L}{V} \quad (m)$$

t_{CS} – timpul de colectare a apei de ploaie pe suprafaţa receptoare şi timpul de scurgere prin coloanele instalaţiei interioare (min)

L – distanţa maximă de parcurs în conductele orizontale până la secţiunea de control (m)

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

V = 40 · 60 m/min

S_C=1087 [mp]

F= 1/2

i=220[l/s*ha]

· =0.85

m=0,8

Rezultă:

Qp = 0.8*1087*0,0001* 220*0.85 [l/s]

Q_P= 16,2 [l/s]

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

Debitul de calcul pentru ape meteorice colectate de pe platforma betonata:

$Q_P = m*S*\cdot *i*0,0001$ [l/s]

Splatforme = 1100 mp

i - intensitatea ploii de calcul **220 l/s*ha** (s-a determinat in funcţie 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

Qp = 0.8*1100*0,0001* 220*0.85 [l/s]

Q_P= 16,4 [l/s]

Debit total de evacuare ape pluviale

Qctot=Qcp + Qcsep
Qctot= 16,2 + 16,4 = 32,6 l/s
Qctot=32,6 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 reteaua 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 intocmii scenarii la foc de unde vor rezulta conditiile specifice de stingere incendiu.
In functie de aceste scenarii, in cazul in care reteaua de hidranti exteriori nu indeplineste conditiile necesare, se vor monta rezervoare si grupuri de pompare independente.

Gospodarire comunala:

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 reteaua 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 distribuţie a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât şi pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce priveşte soluţia de alimentare cu energie electrică, cât şi gestionarea instalaţiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuţie a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obţine aprobările şi avizele necesare.

Proiectarea şi executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Reţelelor Electrice de Distribuţie aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăţi care deţin competenţe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Naţională de Reglementare a Energiei Electrice Bucureşti.

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala/ servicii si comert cu regim mic de inaltime:

- 55 locuinţe x 7 kW

P instal. = 385 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 193 kW

Reţele de telecomunicaţii

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie şi cablu TV/Internet se va face prin racordarea la reţelele existente. Avand in vedere ca in zona exista cabluri de fibra optica, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicatii. Branșamentul de telecomunicaţii se vor poza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea şi executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea şi executarea sistemelor de telefonie.

Transport in comun, parcaje:

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 salariati 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 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.

3.7. Protectia mediului:

Functiunea propusa prin PUZ **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII”**, nu este poluanta.

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

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si 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 devoltarea 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.

Functiunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-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 disfunctionalitatilor, 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 studiata 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. Înscrierea 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 intervenţie care să susţină şi să permită materializarea propunerilor sunt:

-schimbarea destinatiei terenului

-asigurarea accesului la teren, în contextul zonei şi a legăturii acesteia cu celelalte zone funcţionale din vecinătate.
-Stabilirea funcţiunilor 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 circulaţiei şi a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentaţiei, considerăm că ea reflectă potențialul şi cerinţele 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.

Restricţiile posibile - funcţionale, de destinaţie, calitate, indici ocupare teren, etc. sunt cele din capitolele de propuneri şi detaliate în regulamentul aferent PUZ-ului.

Pentru **etapele următoarele**, în vederea creării condiţiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operaţii şi acţiuni 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

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	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 LUCRARII

Prezenta documentaţie este întocmită în vederea determinării condiţiilor de iluminare naturală si a influenţelor asupra vecinătăţilor imediate, determinate de construirea UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, si anume imobile cu destinatia de servicii si comert si constructii rezidentiale - locuinte colective, avand un regim maxim de inaltime P+4E+1Er:

BLOC A – amplasat la frontul stradal in regim de inaltime P+4E+1Er cu parter comercial – **20,00 m: +129,50 NMN**

BLOC B – regim de inaltime D+P+3E+1Er – locuinte colective - **inaltime 18,50 m: +128,00 NMN**

BLOC C – regim de inaltime D+P+3E+1Er – locuinte colective - **inaltime 18,50 m: +128,00 NMN**

Terenul studiat este situat in intravilanul mun.Arad, in centrul orasului, pe strada 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 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 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.

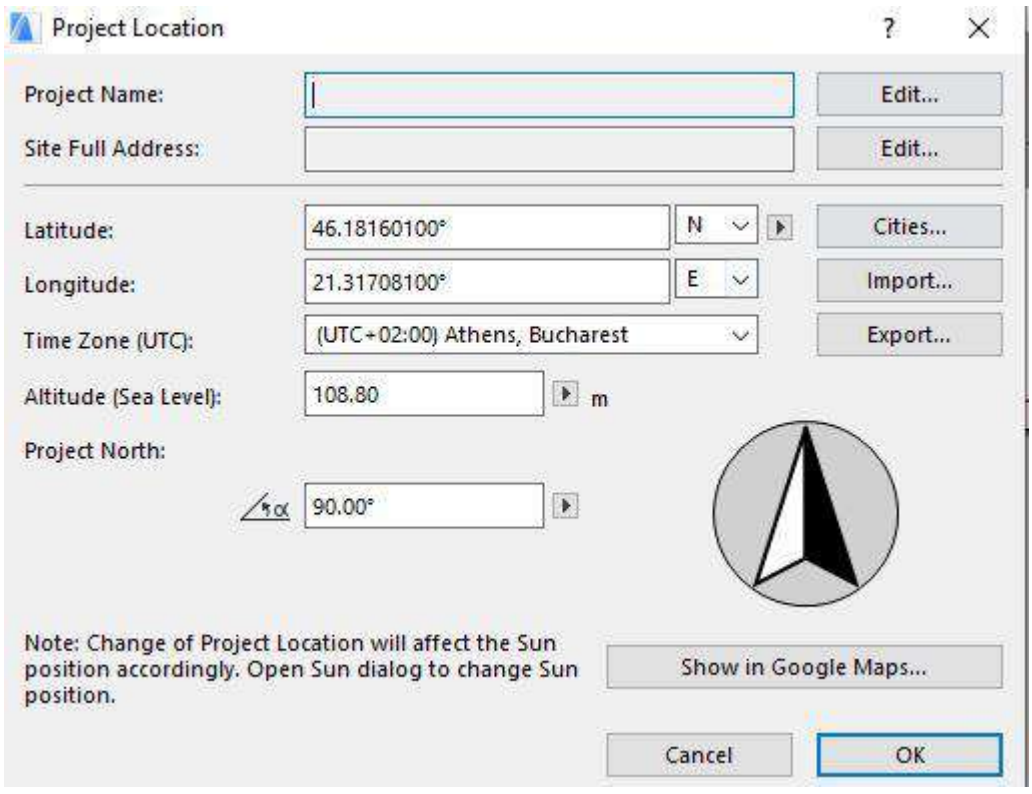
Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate. Utilitatile necesare investitiei se afla in fata proprietatii.

4. DETALIEREA STUDIULUI DE INSORIRE

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

- 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.

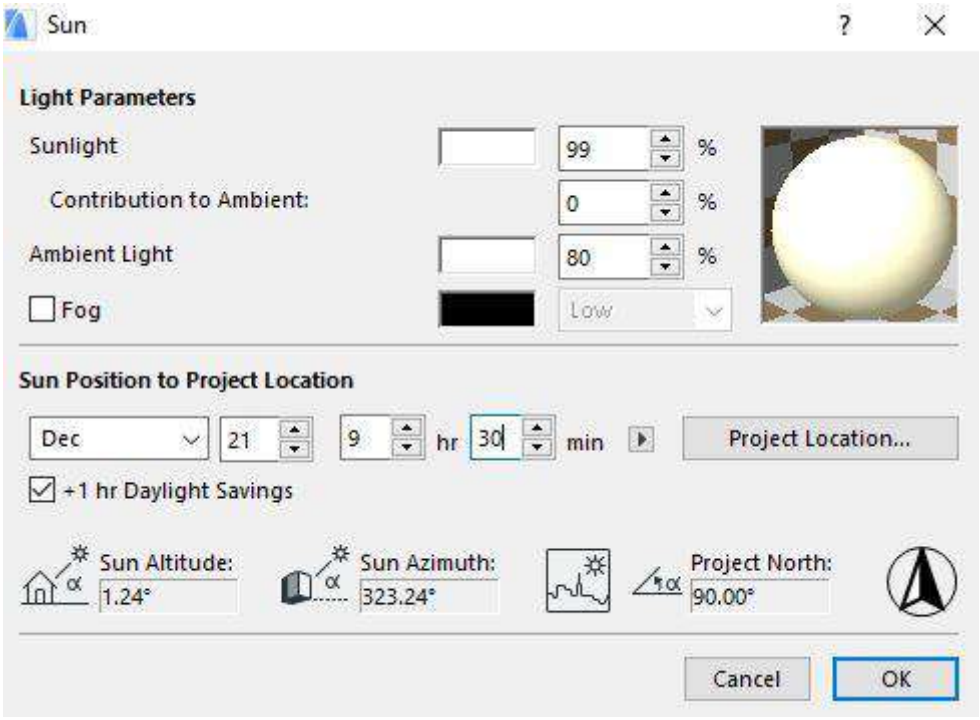


Introducere date amplasament in programul de calcul

- 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 solstitiului 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 solstiţiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiaţia luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puţin definite şi mai lungi, spectrul radiaţiei solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer şi de plafonul de nori.
- Trebuie menţionat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceeaşi parametri, condiţii atmosferice şi de vizibilitate, diferenţele care au apărut datorîndu-se azimutului solar specific anotimpului.

5. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE INSORIRE

Începînd cu ora 16:30 soarele incepe sa apuna, influenţele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relatia investitiei propuse fata de vecnatatile 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.

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 soltitiu 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 vecintati, 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, camara, 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 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 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 TUŢU

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

Pr. nr.	194/2020
Faza:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Den. pr.:	**„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII" mun.Arad, bdul. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad.**
Beneficiar:	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 şi regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor.

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 autorizareaexecutarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism- Planuri urbanistice de detaliu- pentru parti componente ale proprietăţii studiate se schimbă concepţia 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 funcţionalizare 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 in principal:

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

Baza legala a elaborarii RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietăţii şi justiţiei, precum şi unele măsuri adiacente, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea cadastrului şi a publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanţei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale şi Locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
- Legea nr.219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliara din subordinea Ministerul Administrației și internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și turismului , precum și pentru modificarea unor acte normative

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

- **Zona studiată** are suprafața de **27.140 mp**, intervenţiile 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 vestica a amplasamentului, cu iesire in strada Iustin Marsieu.

Se va renunta la accesul actual in incinta, amplasat la jumatatea frontului stradal si se va realiza un acces carosabil nou pe proprietate (prin repozitionarea 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 retelelede utilitati a incintei cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

- **Zona propusă spre reglementare** are suprafaţa de **2.443 mp** si reprezinta terenul identificat prin CF nr. 319516 Arad, in proprietate privata a lui MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Intervenţiile 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 unităţi funcţionale a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitarile unităţilor şi subunităţilor funcţionale, precum şi notaţiile aferente acestora.

Unitatea funcţională cuprinde o suprafaţă a teritoriului zonei studiate cu o funcţiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare. Intr-o unitate funcţională există, de regula, subunităţi funcţionale – terenuri identificate prin functiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional si ca functionalitate la unităţile din care fac parte, dar şi în ansamblu.

Regulamentul local de urbanism se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege şi devine **act de autoritate** al administraţiei 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 investiţiei şi a condiţiilor funcţionale şi 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 acelora 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 comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

(2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

(3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:

- zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
- Se vor respecta conditiile impuse 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 construcţii şi amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanţare asigurate de investitorii interesaţi sau care beneficiază de surse de finanţare atrase potrivit legii.

(2) Sunt interzise orice construcţii care, prin dimensiuni, destinaţie sau amplasare faţă de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial şi capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesaţi.

(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 comunicatie.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din1 unitate funcţionala 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 x 100 = maxim 44,50%

C.U.T. = S.C.D./S. Teren = 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 construcţiilor faţă de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare şi tehnice, in vederea îndeplinirii următoarelor cerinţe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic);
- asigurarea iluminatului natural;
- asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spaţiile inchise (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 magaziilor 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 aliniate 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 construibil,conform plansa *Reglementari Urbanistice*:

a) distanţele minime obligatorii faţă de limitele laterale şi posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligaţia de a păstra o distanţă de minimum 2,00 metri între faţadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor şi limita proprietăţii învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
b) distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

   Distanta minima fata de limita posterioara va fi de minim 8,00 m (Corp C)

   Distanta minima fata de limita de proprietate nordica 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.

   Distanta minima fata de limita sudica a parcelei va fi de 2 m pentru corpurile de cladire B si C.

   Corpul de cladire A se va realiza obligatoriu pe limita sudica a amplasamentului, alipit la cladirea existenta invecinata. Se pot realiza constructii alipite de limita de proprietate sudica pe o lungime de maxim 18,70 m, conform Plansa 02A_Reglementari Urbanistice.

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de construibilitate 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 jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte 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 locuinţelor se va realiza in asa fel incat să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele 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 inaltimea cladirii celei mai inalte.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia 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 excepținal 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 obstrucționată. 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 vestica de proprietate.

Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conţinute 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 reteaua 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 şi branşare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

(4) Racordarea la retelele 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 reteaua 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 construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.
(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi 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 prevederea 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,oo mp de parcare inierbata asigura 0,5o 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 condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice,.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80 m.

Imprejmuirile 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 imprejmuirilor cu gard viu.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂŢI ŞI SUBUNITĂŢI FUNCŢIONALE

Unităţile şi subunităţile au fost reprezentate în PLANŞA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentaţia 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 funcţionale principala, si anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

În unitatea funcţionala s-au punctat şi subzone funcţionale cu specificaţii pentru fiecare.

<u>SUBUNITATILE FUNCTIONALE</u> 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 urbansitice.

- **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:

Functiunea dominanta a zonei este locuirea, constructii cu functiunea de locuire colectiva cu regim de pana la P+4E+1Er (Lc1) si pana la D+P+3E+1Er (Lc2);

Functiuni 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);

Functiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea functiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectiva:

- constructii de agrement : locuri de joaca, spatii verzi amenajate, amenajari sportive (Lc1, Lc2).
- imprejmuiri perimetrale (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)

- Distanta de amplasare a constructiilor propuse fata de limita sudica a parcelei va fi de minim 2 m pentru corpurile de cladire B si C. (Lc2)
- Corpul de cladire A se va realiza obligatoriu pe limita sudica de proprietate, alipit de cladirea existenta invecinata, pe o lungime de maxim 18,70 m, conform plansa 02A_Plan reglementari urbanistice. (Lc1)
- La faza DTAC va fi obtinut acordul asociatiei de proprietari si al proprietarilor de apartamente direct afectati de alipirea corpului A la cladirea existenta C3 aflata la sud de proprietate. Acordul acestora privind alipirea va fi obtinut inainte de solicitarea Autorizatiei de Construire.
- Distantele minime acceptate intre constructiile propuse vor fi egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri (H/2), dar nu mai putin de 6 m, cu respectarea conditiilor de insorire si iluminat natural, precum si a principiilor de estetica urbana. (Lc1, Lc2);
- Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, platforma menajera, etc). (Lc1, Lc2);
- Se vor respecta distantele minime prevazute in Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5. (Lc1, Lc2)
- Amplasarea clădirilor destinate locuinţelor se va realiza in asa fel incat să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiţiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire şi din locuinţele 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 inaltimea cladirii celei mai inalte.

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

- Realizarea accesului carosabil si pietonal pe terenul reglementat se va face prin amenajarea accesului rutier si pietonal cu strada Stefan Augustin Doinas, aflata pe estica a amplasamentului.
- Latimea racordului dintre proprietatea relementata si drumul public va fi de maxim 5 m, si se va amenaja o intrare si o iesire de pe proprietate.
- Accesul secundar propus pe limita vestica a amplasamentului se va realiza in interiorul incintei reglementate, cu o latime de aproximativ 4,0 m.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conţinute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile realizarii acceselor pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

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

- Destinata realizarii unei platforme pavate/asfaltate pentru circulatia in 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.
  - parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi, dupa urmatoarea regula: 1,oo mp de parcare inierbata asigura 0,5o 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 construibilitate 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

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	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 recunoaştere a documentaţiei**

- 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 investiţiei.

Categoriile de lucrări necesare investiţiei vor fi:

I. construcţii noi;
II. racorduri la reţelele tehnico – edilitare şi reţele de incintă;
III. amenajare accese rutiere si pietonale la parcele
IV. sistematizarea verticală a terenului
V. platforme carosabile şi 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 investiţiei și întablare în Cartea Funciară

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
Construcții noi (locuinte colective cu functiuni complementare)	Cu incepere din septembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Obtinere Certificate de Urbanism	septembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Obtinere Autorizatii 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 investiţiei	Noiembrie 2021	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN sau Viitorul proprietar al parcelei
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiţiei	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

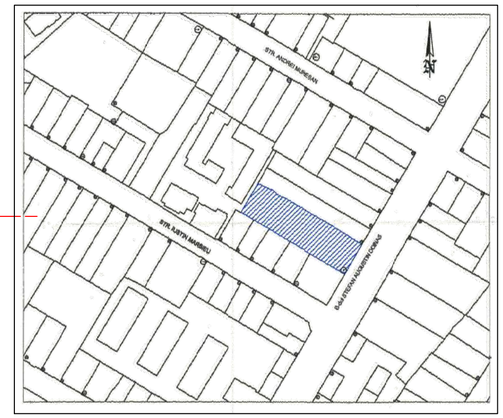
MOT GINEL ADRIAN

Întocmit:

Arh. TUTU Andreea

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI RUR –B,C,D,E,F,G

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:2000



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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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: 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	
		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	
Sef proiect:	SCARA: 1:500	OBIECT:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat:		DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA:
Desenat:	oct. 2020	SITUATIA EXISTENTA	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

2.2 REGLEMENTARI URBANISTICE POSIBILITATI DE MOBILARE

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 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 %
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 %**

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

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	**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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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 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)

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. 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	
	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	
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU		
Desenat: arh. Andreea TUTU	iul. 2021	DENUMIRE PLANSA: POSIBILITATI DE MOBILARE — 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		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Zona de locuinte, regim mic de inaltime – existent	7.289,00	26,86%	7.289,00	26,86%
Zona de locuinte collective, 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 %
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 %**

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

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	**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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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 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)

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

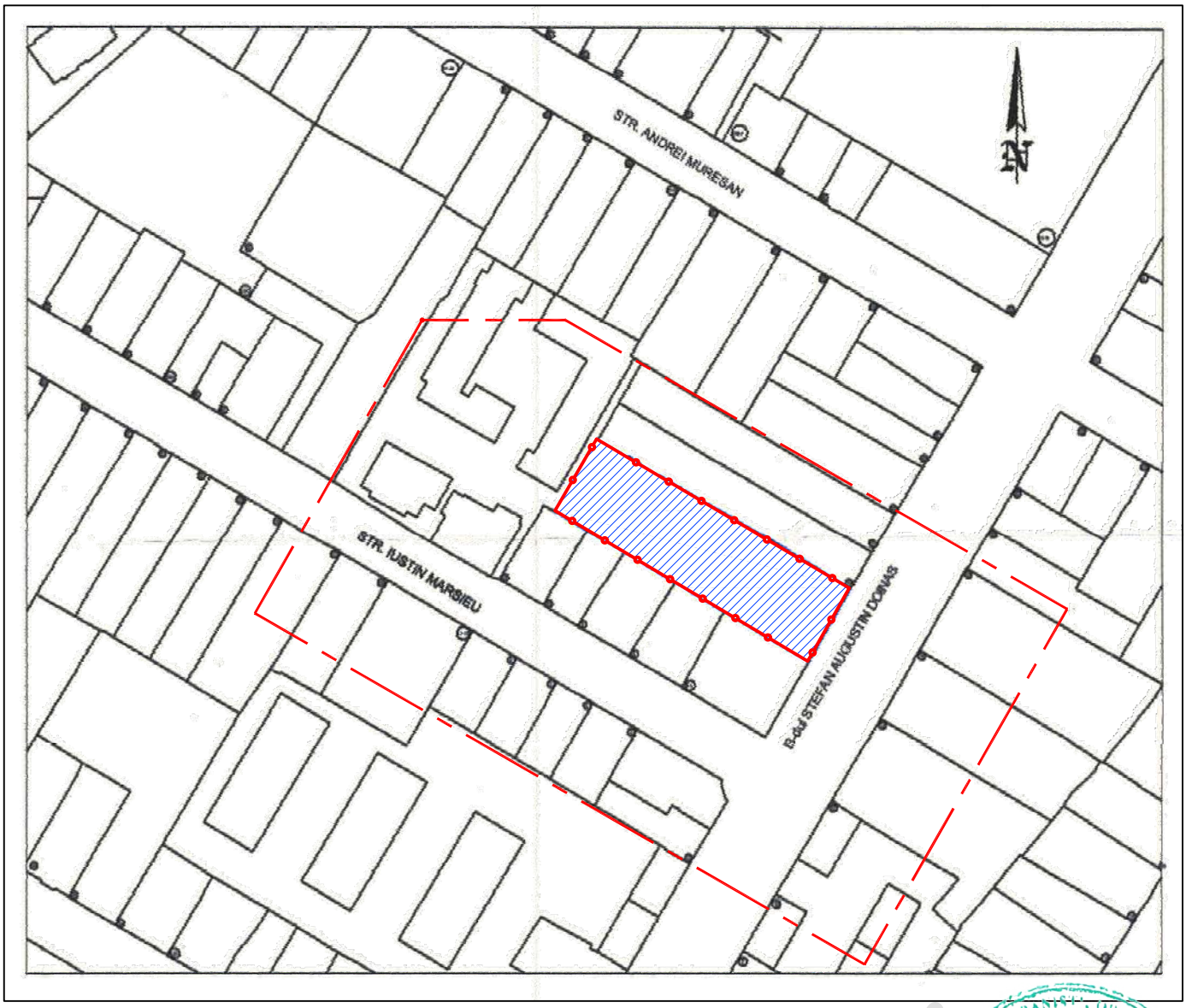
PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357402363			BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/2020
			ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:500	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA: POSIBILITATI DE MOBILARE - LA NIVELUL PARTERULUI (CORP A) si DEMISOLULUI (CORP B si C).
Desenat:	arh. Andreea TUTU		Iul. 2021	NR. PLANSA: 02.1 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

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

PUR Gheorghe N. SECULICI arhitect BUCUREŞTI

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	
			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	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: -	OBIECT:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN ZONA	NR. PLANSA: 00 A
Desenat:	arh. Andreea TUTU	iul. 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 POSIBILITATI DE MOBILARE

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 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 %
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 %**

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA

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	**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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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 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)

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
ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
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

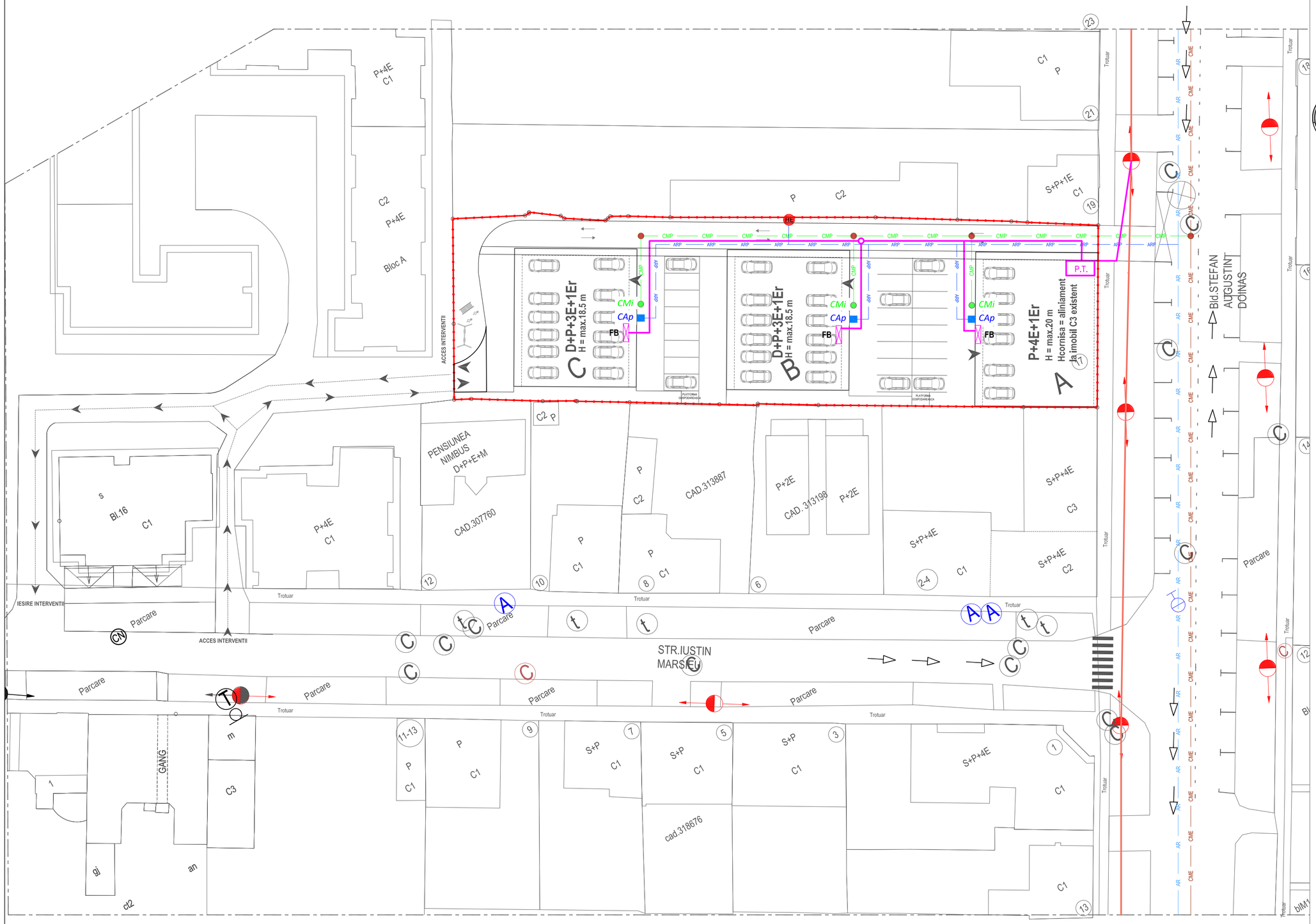
PROIECTANT: TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/2020
		ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA: 1:500	OBIECT: P.U.Z. FAZA:
Prolectat:	arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE NR. PLANSA: 02 A
Desenat:	arh. Andreea TUTU	iul. 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

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	Reţea apă rece potabilă EXISTENTA
Linie electrica aeriana 20kV EXISTENTA	Conductă apa rece PROPUSA
LES Linie electrica subterana PROPUSA	Reţea canalizare apă menajera EXISTENRA
FB Firida de bransament electric PROPUS	Reţea canalizare apă menajera PROPUSA
PT Post de transformare PROPUS	Cămin de bransament - apa rece - PROPUS
	Cămin de racord - canalizare menajeră - PROPUS
	Hidrant exterior suprateran - Dn80 - PROPUS

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA
Verificator:				

PROIECTANT GENERAL
SC TARA PLAN SRL
ARAD - ROMANIA
CUI RO 18832512 - J02/1251/2006

PROIECTANT DE SPECIALITATE
S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L.
ARAD - ROMANIA
CUI 35105263 - J2/1102/2015

Sef proiect:	arh. SECULICI GH.	SCARA 1:500
Prolectat:	ing. PUI CRISTIAN	
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN	07. 2021

Denumire proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII — NR. 04/2021

Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN

Amplasament : JUD. ARAD, MUN ARAD, STR. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, NR. 17, CF NR 319516 — FAZA PUZ

Obiect: EDILITARE

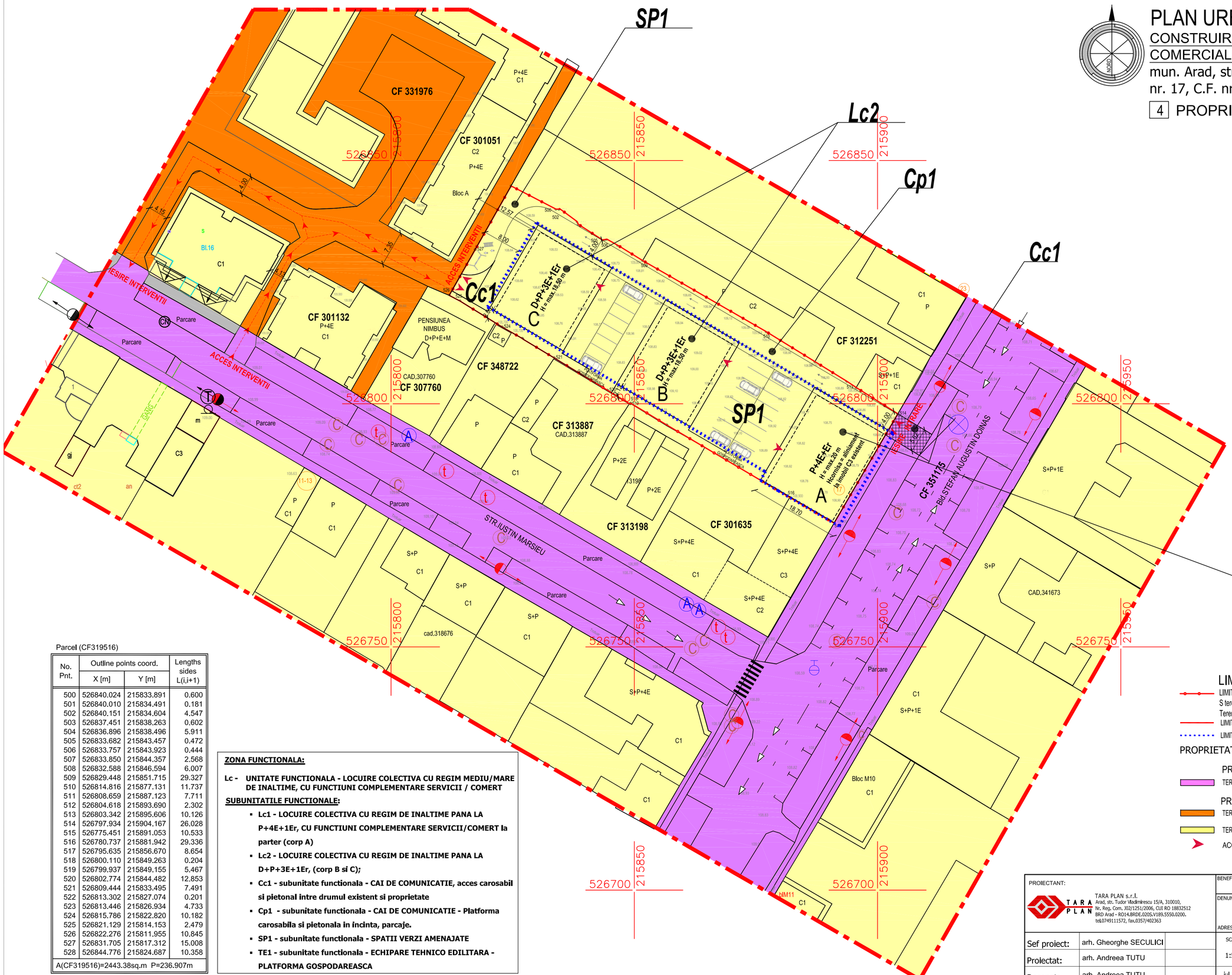
Denumire plansa: PLAN RETELE EDILITARE — PLANSA 03 ED

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. X [m]	Y [m]	Lengths sides L(i,i+1)
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

PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

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

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

Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI		SCARA: 1:500	OBIECT:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	NR. PLANSA: 04 A
Desenat:	arh. Andreea TUTU		iul. 2021		

SITUATIA INAINTE DE DEMOLAREA CLADIRII EXISTENTE PE TEREN - respectiv Spitalul Municipal de Oncologie Arad

AMPLASAMENT STUDIAT
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

AMPLASAMENT STUDIAT
Situatia existenta
Teren viran **DUPA DEMOLAREA**
Spitalului Municipal de Oncologie Arad

SITUATIA PROPUSA - cu alipire in continuarea blocului existent

AMPLASAMENT STUDIAT
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 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

Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	
Desenat:	arh. Andreea TUTU	

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

PR. NR.: 194/2020

SCARA: -

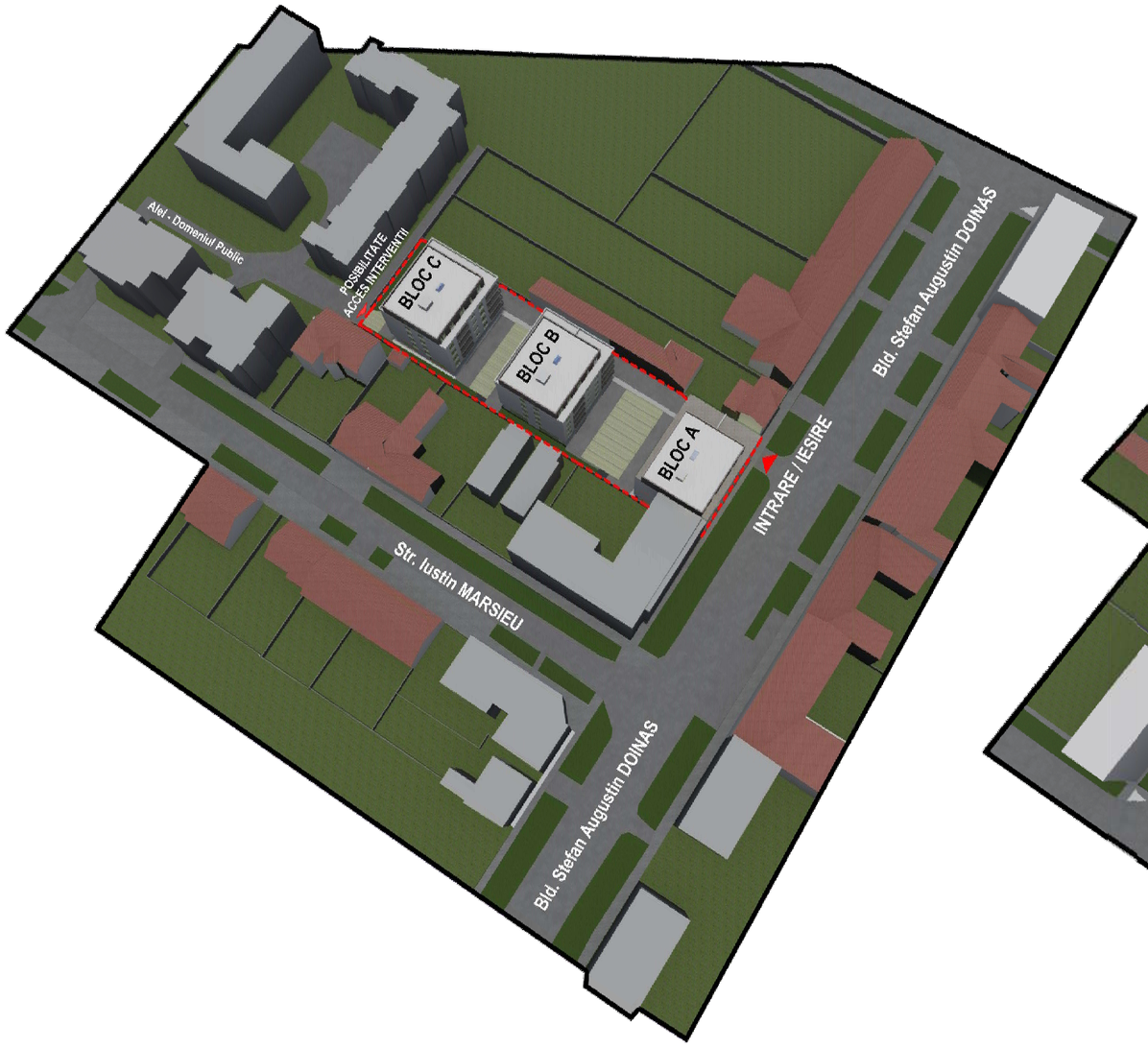
OBIECT:

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA: **MATERIAL DOCUMENTAR**

NR. PLANSA: 05 A

oct. 2020



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

Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	
Desenat:	arh. Andreea TUTU	

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

PR. NR.: 194/2020

SCARA: -

OBIECT:

FAZA: P.U.Z.

DENUMIRE PLANSA: **ILUSTRARE URBANISTICA**

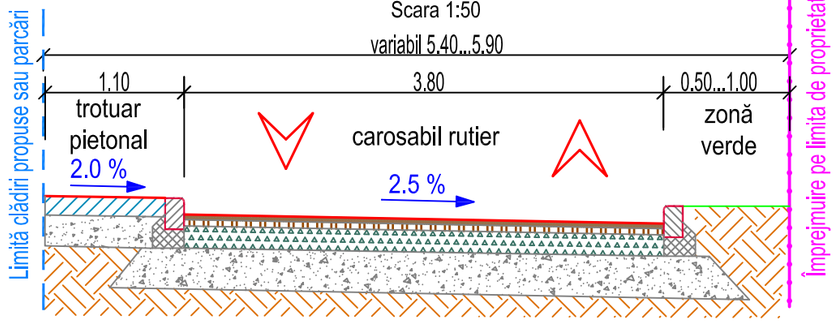
iul. 2021

NR. PLANSA: 06 A

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE
scara 1:500

PROFIL TRANSVERSAL TIP
(se aplică pe drum incintă propus cu sens dublu de circulație alternativ, cu prioritate pentru cei care intră)

Scara 1:50



Limită de proprietate teren studiat

Drum de incintă cu sens dublu de circulație alternativ cu prioritate pentru cei care intră

ACCES INTERVENTII

IESIRE INTRARE ACCES PRINCIPAL

PENSIUNEA NIMBUS D+P+E+M

Bloc A

C D+P+3E+1Er H = max.18,5 m

B D+P+3E+1Er H = max.18,5 m

A P+4E+1Er H = max.20 m Hcornisa = aliniament la imobil C3 existent

PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

Trotuar existent

Trotuar

Bld.STEFAN AUGUSTIN DOINAS

CAD.313887

CAD. 313198

P+2E

S+P+4E

S+P+1E

C1

C2

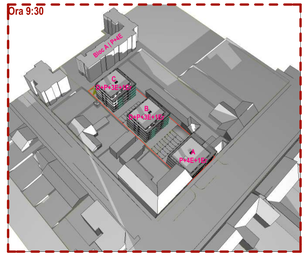
P

fig.B2

S.C. COSO CONS S.R.L. Str. Ciprian Porumbescu nr. 24, ap. 5 Timişoara, Tel./Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547 RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999				Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN Amplasament: mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad.	Proiect nr.: 05.CC/2021
Specificaţie	Nume	Semnătura	Scara: 1:500 1:50	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	Faza: **P.U.Z.**
Şef proiect	**ing. F. Coşoveanu**				
Proiectat	**ing. F. Coşoveanu**		Data: Ianuarie 2021	Titlu planşă: PROFIL TRANSVERSAL TIP, PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE.	Planşa nr: D.02
Desenat	**ing. F. Bene**				

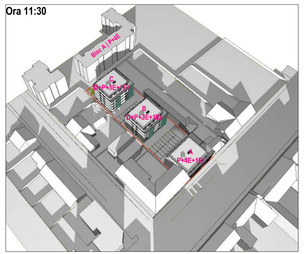
Ora 9:00

Ora 9:30

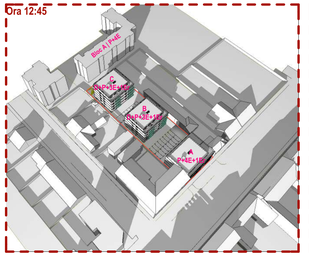


Ora 10:30

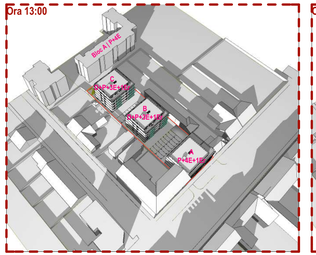
Ora 11:30



Ora 12:45

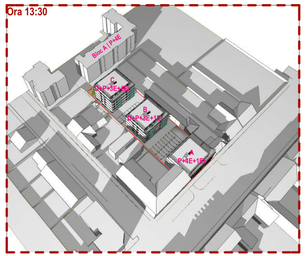


Ora 13:00

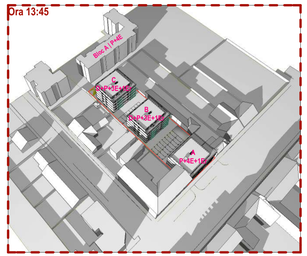


Ora 13:15

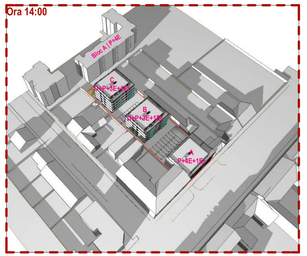
Ora 13:30



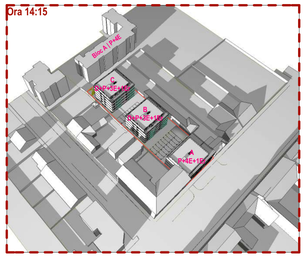
Ora 13:45



Ora 14:00



Ora 14:15



Ora 15:00

Ora 15:30

Ora 16:00

LEGENDA:

MARCAREA INTERVALULUI ORAR IN CARE SE RESPECTA TIMP DE 90 DE MINUTE ILUMINAREA NATURALA CONFORM ORDINULUI 119/2014, ART 3, ALIN. 1 EMISA DE MINISTERUL SANATATII, COMPLETAT CU OMS 994/2018

LIMITA DE PROPRIETATE

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.

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 privsete 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, camara, spatii de depozitare, umbra lasata de cladirile din sud blocurilor A, B, C nu este relevanta.

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.]

Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1201/2006 CUI RO 18053512 BRD Arad - RO14BRDE420SV10985550200. tel:0749115372, fax:0357414666			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, C.F. nr. 319516 Arad		
Sef proiect	arh. Gheorghe SECULICI		Scara: -	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA:	
Desenat	arh. Andreea TUTU		Iul.2021	STUDIU DE INSORIRE	Nr.planse 5.01

SITUATIA EXISTENTA - SOLSTITIU DE IARNA | 21 Decembrie

SITUATIA PROPUSA - SOLSTITIU DE IARNA | 21 Decembrie

LIMITA DE PROPRIETATE

- Umbra existenta locuinte existente nr. 19 si 21
- Umbra ansamblu propus

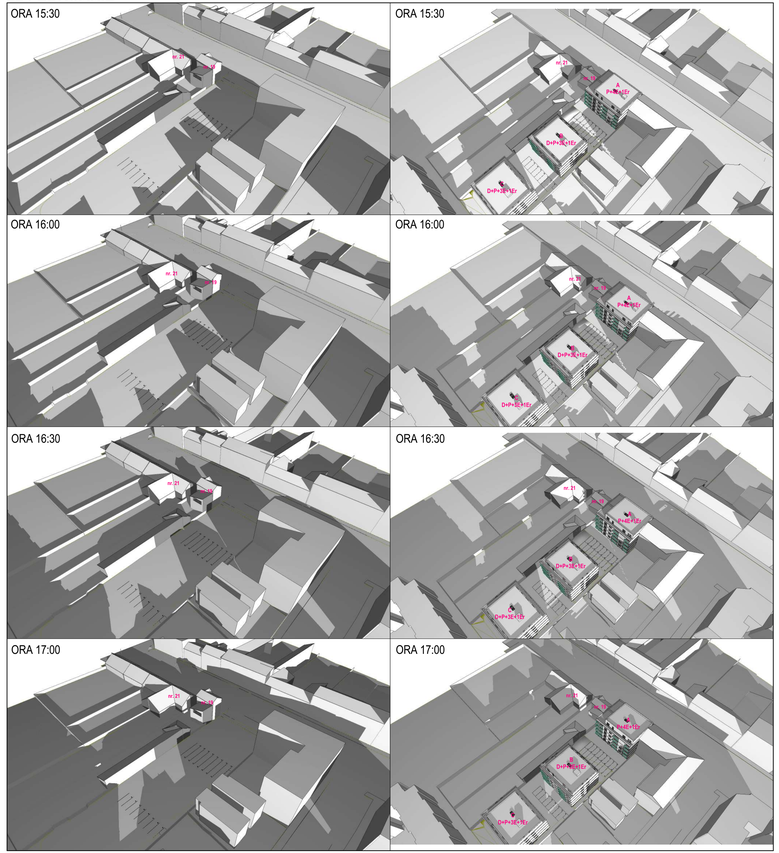
B. Relatia dintre ansamblul propus si locuintele individuale de la nr. 19 si 21.

In studiu de insorire atasat se demonstreaza ca locuinta existenta de la nr. 21 nu beneficiaza de lumina naturala 1 1/2 la solsitiu de iarna, condorm prevederilor ord. 119/2014, din cauza inaltimii locuintei individuale de la nr. 19.
Ansamblul propus nu influenteaza locuintele individuale de la nr. 19 si 21, ele umbrindu-se pe sine la solstitiu de iarna.

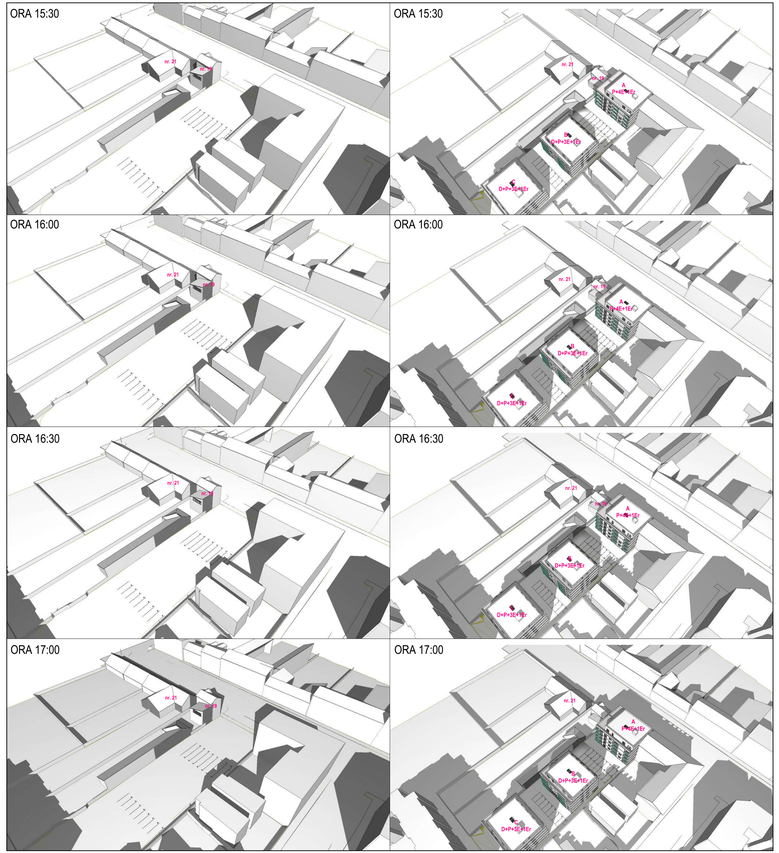
Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060		BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN		Pr. nr.: 194/2020
		DENUMIRE PROIECT: "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII" ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr, 17, C.F. nr. 319516 Arad		
Sef proiect	arh.Gheorghe SECULICI	Scara: -	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA: STUDIU DE INSORIRE - Situatia Existenta Relatie Situatia Propusa si Locuinte Existenta nr. 19 si 21	Nr.plansa S.02
Desenat	arh. Andreea TUTU	Iul.2021		

arhitect BCDEFG SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

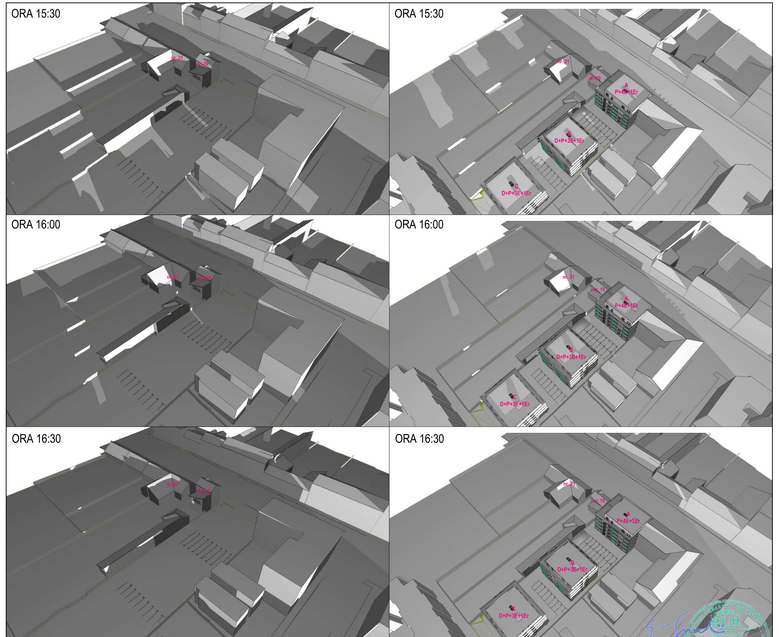
22 FEBRUARIE



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 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 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 solstitiu de iarna.

Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. R21/2012/2006 CUI RO 18802012 BRD Arad - RO14 BRDE 0205 V189 5350 0200. tel.0749111972, fax.0257414980	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, C.F. nr. 319516 Arad			
Sef proiect: arh.Gheorghe SECULICI		Scara: -	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat: arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA:	
Desenat: arh. Andreea TUTU		Iun. 2021		Nr.plansa: 5.03