



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA nr.147  
din 10 iunie 2011**

**privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Construire Penthouse pe clădirea P+2E existentă,  
în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, județul Arad, beneficiar Balogh Csaba, proiect  
nr.48/2009, elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect RUR Serban Elvira**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive nr.4537/21.04.2011;
- raportul nr.4537 din 21.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă și R.L.U. aferent pentru „Construire Penthouse pe clădirea (P+2E) existentă, în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, înscris în C.F. nr.307282 și nr. cad. 4775, nr.top 320-3241/b/2/a/12/1/2, 3240-3241/b/2/a/12/1/5, 3240-3241/b/2/a/13/1/2, beneficiar Balogh Csaba, proiect nr.48/2009, elaborat de SC Pro Urban SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art.2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Zonă, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare,
- adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 prezenți din totalul de 23);

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(5) lit.”c” și art.45 din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

**HOTĂRÂRE**

Art 1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.5 din 24.02.2011 al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă și R.L.U.aferent „Construire Penthouse pe clădirea P+2E existentă, amplasată în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, jud. Arad, înscris în C.F. nr.307282 și nr. Cad. 4775, nr.top.320-3241/b/2/a/12/1/2, 3240-3241/b/2/a/12/1/5, 3240-3241/b/2/a/13/1/2, elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira, proiect nr.48 /2009, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Balogh Csaba și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Bruno Biringer

SECRETAR,  
Lilioara Stepanescu

the first of these is the fact that the system is not a simple one, but a complex one, in which the various parts are interrelated and interdependent. The second is that the system is not a static one, but a dynamic one, in which the various parts are constantly changing and evolving. The third is that the system is not a closed one, but an open one, in which the various parts are constantly interacting with the environment. The fourth is that the system is not a linear one, but a non-linear one, in which the various parts are constantly interacting with each other in a non-linear fashion. The fifth is that the system is not a deterministic one, but a probabilistic one, in which the various parts are constantly interacting with each other in a probabilistic fashion. The sixth is that the system is not a simple one, but a complex one, in which the various parts are interrelated and interdependent. The seventh is that the system is not a static one, but a dynamic one, in which the various parts are constantly changing and evolving. The eighth is that the system is not a closed one, but an open one, in which the various parts are constantly interacting with the environment. The ninth is that the system is not a linear one, but a non-linear one, in which the various parts are constantly interacting with each other in a non-linear fashion. The tenth is that the system is not a deterministic one, but a probabilistic one, in which the various parts are constantly interacting with each other in a probabilistic fashion.

Majoritatea cladirilor din zona sunt destinate comerțului, serviciilor, locuintelor. Parcarea existenta ~~va~~ fi suplimentata cu inca doua locuri care vor deservi noul apartament.

Accesul auto se va realiza tot din str. Predeal.

Circulatia in zona nu va fi modificata.

**Rețelele tehnico-edilitare** existente in cladire vor fi extinse si la nivelul superior prin grija investitorului.

Prin analiza facuta mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizarii investitiei din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de catre beneficiar intrunind conditiile necesare unei bune functionari a extinderii pe verticala.

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- realizare Penthouse pe cladirea (P+2E) existenta cu destinatia LOCUINTA
- extinderea racordurilor tehnico-edilitare si la nivelul superior al cladirii
- suplimentarea locurilor de parcare cu 2 locuri

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

#### **EXISTENT**

*POT existent=73,00%*

*CUT existent=2,91*

*Regim de inaltime=P+2*

*Sc=350.40mp*

#### **PROPOS**

*POT propus=73,00%*

*CUT propus=3.64*

*Regim de inaltime=P+2+PH*

*Sc=350.40mp*

Investitorul doreste ca si noul nivel sa se armonizeze cu restul constructiei astfel incat intreaga cladirea sa aiba un aspect estetic, modern, cu finisaje de calitate care sa corespunda atat din punct de vedere functional, cat si din punct de vedere estetic cerintelor impuse de standardele in domeniu.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Inspectoratul General pentru situații de urgență –PSI
2. Acordul SC COMPANIA DE APA
3. DSP
4. Aviz MEDIU
5. Aviz Comisia Tehnica

Fata de cele de mai sus propunem:

#### **PROPUNEM :**

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire Penthouse pe cladirea (P+2E) existenta**”, beneficiar Balogh Csaba, C. A. Vlaicu nr. 181-183, Arad; înscris in CF 307282, Cad 4775, nr.top 320-3241/b/2/a/12/1/2; 3240-3241/b/2/a/12/1/5;

3240-3241/b/2/a/13/1/2., care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect șef

Arh.Radu Dragan



Sef Serviciu,

ing.Szasz Mirela





# **PRO URBAN S.R.L.**

## **arhitectură, urbanism, design**

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

### **MEMORIU GENERAL**

#### **1. INTRODUCERE**

##### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE PROIECT	:CONSTRUIRE PENTHOUSE PE CLĂDIREA EXISTENTA (D+P+2E) Calea Aurel Vlaicu, nr. 181-183, Arad
BENEFICIAR	:BALOG CSABA Str. Griviței nr. 65, Arad
PROIECT Nr.	:48/ 2009
FAZA	:P.U.Z
PROIECTANT	:S.C. PRO URBAN S.R.L.

##### **1.2. Obiectul P.U.Z**

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

Proiectul are ca obiect realizarea unui PENTHOUSE pe construcția existentă, schimbarea regimului de înălțime, la construcția executată cu Autorizația de construire nr. 398/2006.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, această zonă este în intravilan și este în zona de locuit a cartierului Aurel Vlaicu.

##### **Metodologia folosită – baza documentație**

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

La elaborarea actualei documentații a stat la bază: Planul Urbanistic General, elaborat de S.C. PROIECT ARAD S.A. Ca suport topografic s-a utilizat ridicarea topo, elaborată de S.C. GEOMETRIC PLUS S.R.L.

##### **1.3. Surse documentare**

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, proiect elaborat de S.C. PROIECT Arad. S.A.
- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- afişarea intenţiei de a construi la panoul Primăriei

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluţia zonei**

Date privind evoluţia zonei. Zona care face obiectul acestui studiu este situată în intravilanul municipiului Arad, având o suprafaţă de 481 mp conform CF nr. 307282. . Ca şi categorie de folosinţă terenul este teren intravilan cu construcţii.

### **2.2 Încadrarea în localitate**

Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii.

Teritoriul luat în considerare – locuinţe şi dotări aferente, este situat în zona de locuit a cartierului Aurel Vlaicu, în partea stângă a arterei principale, a căii A. Vlaicu. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este destinată locuinţelor cu regim de înălţime ridicat P+10 şi face parte din U.T.R. nr. 17-18. În partea de nord se învecinează cu Calea Aurel Vlaicu, la sud cu zona de locuit, iar la est şi vest sunt terenuri proprietate privată cu dotări aferente zonei de locuit.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

Constatările şi recomandările acestui studiu sunt:  
terenul este plan

- din punct de vedere geologic amplasamentul este aăezat pe formaţiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naştere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din şisturi cristaline.

- se constată o alternanţă de straturi permeabile (prafuri nisipoase şi nisipuri cu pietriş şi bolovăniş) permit ascensiunea apei subterane funcţie de variaţiile regimului precipitaţiilor din zonă.

- zona seismică „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c=1,0$

- stratificaţia terenului: - umplutura 1,05 m

- argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,05 – 3,60m

- strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m

- apa subterană a fost interceptată la 4,60 m şi se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m faţă de nivel teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

### **2.4. Circulaţia**

Principala cale de circulaţie din zonă este Calea Aurel Vlaicu, stradă existentă a cartierului Aurel Vlaicu, care în prezent este în partea de nord a amplasamentului.

### **2.5.Ocuparea terenurilor**

Adiacent zonei studiate avem: zona de locuit în partea de sud.  
Zona studiată este în prezent un teren cu construcție D+P+2E, care a fost autorizată în regim de înălțime D+P+2E,  
 $P.O.T. = 73,00 \%$   
 $C.U.T. = 2,91$   
Clădirile de locuit care sunt adiacente incintei sunt clădiri cu regim de înălțime P și P+10, construite din materiale tradiționale.  
Aflată în partea de sud a râului Mureș zona studiată nu este expusă riscurilor naturale și anume a inundațiilor fiind o zonă indiguită.

## **2.6. Echipare edilitara**

Din punct de vedere al echipării edilitare zona studiată are posibilități de racordare la rețelele edilitare care există în cartier.

### **Alimentarea cu apă**

În prezent clădirea care a fost construită este branșată la rețele de distribuție a apei, de pe Calea Aurel Vlaicu, aflată în partea de nord a amplasamentului, în zona de locuit existentă.

### **Canalizare menajeră**

În zona propusă există un sistem centralizat de canalizare menajeră, pe calea Aurel Vlaicu, canalizare la care este racordată și clădirea existentă.

### **Canalizarea pluvială**

Apele meteorice de pe suprafața carosabilului și de pe învelitorile clădirilor în prezent sunt evacuate în canalizarea pluvială a străzii, pe calea Aurel Vlaicu.

### **Alimentare cu gaz**

Există rețea de alimentare cu gaze naturale de-a lungul străzilor existente în zona de locuit a cartierului A, Vlaicu. Clădirea care face obiectul acestei documentații de urbanism este racordată la rețeaua de gaze naturale de pe calea A.Vlaicu.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Din punct de vedere al energiei electrice în zonă, în partea de est a zonei studiate există rețeaua de alimentare cu energie electrică a zonei, rețea aflată în partea de sud a amplasamentului la care este racordată și clădirea existentă care face obiectul acestui P.U.Z.

## **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Terenul cu imobil, este situat în zona de locuit a cartierului Aurel Vlaicu. În cadrul Planului Urbanistic General al municipiului Arad, aceasta zonă este zonă de locuit cu funcțiuni complementare.

Se va reorganiza circulația pietonală și se va asigura accesul carosabil la clădirile propuse precum și locuri de parcare.

Se va tine seama de zona verde existentă (zona verde de aliniament) care va fi amenajată și integrată în ansamblu.

Se propune completarea infrastructurii tehnico edilitare.

## **2.7. Probleme de mediu**

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



disfuncționalități.

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

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție. Prin activitatea desfășurată aici obiectivul nu constituie o sursă de poluare a mediului.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Proprietarul terenului dorește realizarea unui PENTHOUSE pe construcția existentă, schimbarea regimului de înălțime

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

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

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

Prin elaborarea și aprobarea Planului Urbanistic General al municipiului Arad, această zonă este în intravilanul Municipiului și este zona de locuit a cartierului Aurel Vlaicu.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

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

- terenul este plan
- din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline.
- se constată o alternanță de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permit ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.
- zona seismică „D”,  $k=0,16$ ,  $T_c=1,0$
- stratificația terenului:
  - umplutura 1,05 m
  - argilă cafeniu gălbuie, plastic vârtoasă între 1,05 – 3,60m
  - strat argilos prăfos nisipos, cafeniu – gălbui, plastic consistent între 3,60 – 5,00 m
  - apa subterană a fost interceptată la 4,60 m și se prevede un regim ascensional al apei până la adâncimea de 1,80 m față de nivelul teren.

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale, .

### **3.4. Modernizarea circulației**

Drumuri

Prin prezentul P.U.Z. se prevede asigurarea accesului carosabil în incintă și asigurarea accesului la parcarile aferente clădirii. Astfel se prevede pastrarea accesului carosabil existent în partea de sud a amplasamentului și parcare existentă..



#### Parcagele

La ora actuală clădirea existentă dispune de locuri de parcare suficiente astfel considerăm că nu sunt necesare alte locuri de parcare.

Prin prezentul P.U.Z se propune amenajarea spațiilor verzi de aliniament existente, precum și amenajarea, în incinta a unor zone verzi.

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

Destinația zonei conform P.U.G. este : zonă de locuit cu funcțiuni complementare,. Beneficiarul dorește să construiască pe spațiul comercial existent un PENTHOUSE la ultimul nivel.

Regim de înălțime propus D+P+2E+PENTHOUSE.

Extinderea construcției propuse, prin prezenta documentație este retrasă față de fațada de la frontul stradal de pe calea Aurel Vlaicu. Suprafața desfășurată a nivelului propus este mai mică decât suprafața desfășurată a ultimului nivel.

Total suprafață construită = 350,40 mp.

Accesul carosabil se va face din carosabilul de pe Calea Aurel Vlaicu, de pe aleea carosabilă din partea de sud a amplasamentului.

#### ÎN INCINTA

	TERITORIU AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONĂ DOTĂRI	350,40	72,85	350,40	72,85
2	ZONĂ SPAȚII VERZI z.v. amenajată	8,35	1,74	8,35	1,74
3	CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI PLATFORME DE PARCARE	122,25	25,41	122,25	25,41
4	TOTAL GENERAL	481,00	100,00	481,00	100,00

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

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

#### Criteii. Compoziționale

- realizarea unui spațiu urban, care să pună în valoare importanța clădirii și să creeze un ansamblu cu clădirile existente.

#### Criterii functionale

- asigurarea suprafețelor maxime construite, respectând procentul de ocupare al solului existent

Aliniamentul obligatoriu este determinat de clădirea existentă

#### Regimul de înălțime

- Regimul de înălțime maxim propus D+P+2E+PENTHOUSE s-a stabilit în funcție de
- necesitățile funcționale

#### Modul de utilizare al terenului

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

Pentru zona de locuit cu spații comerciale

P.O.T. = 73,00 %

C.U.T. = 3,77

### **Plantatii**

Au fost menținute zonele verzi de aliniament existente în lungul drumului existent calea Aurel Vlaicu și pe carosabilul propus, au fost prevăzute zone verzi de aliniament..

Zona verde propusă a fi amenajată va fi plantată cu gazon decorativ și plante floricele cu frunze decorative, etc

Pe alei va fi montat mobilier urban.

### **3.6 Echipare edilitara**

#### **Alimentare cu apa.**

##### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata din rețeaua de distributie a apei de pe calea Aurel Vlaicu.

Conform SR – 1343 - - 1- 95, articol 2.3 – 12 tabel 3, debitul de apa necesar pentru stingerea din exterior a incendiului este de 10 l/s, amplasamentul fiind situat într-un cartier cu un numar între 5000 si 10000 locuitori.

Conform normativ I 9 – 94, articolul 14.52, privind stingerea din interior a imobilului sunt necesari hidranti, fiecare cladire avand peste 600 mp arie construita.

Pentru asigurarea debitului de apa de 10l/s, necesar stingerii din exterior a incendiului se vor monta hidranti subterani O 100 mm, amplasati pe rețeaua inelara de apa la maxim 90 m, unul de altul.

Conform Normativ 19 – 94. articol 14.156, conductele pe care se amplaseaza hidrantii de incendiu O 100 mm,. Astfel rețeaua de apa potabila propusa în zona locuintelor va avea diametrul Dn 100 mm.

Contorizarea consumului de apa este asigurata prin contoare montate in camine de apometru montate in fiecare casa.

##### **Canalizarea menajeră**

În zona propusă exista sisteme centralizate de canalizare menajeră pe calea A.Vlaicu, iar clădirea este racordată la rețeaua cenrtralizată

##### **Canalizarea pluvială**

Apele meteorice de pe suprafetele construite si pavate sunt colectate si evacuate gravitational la colectorul pluvial al strazii. al Căii Aurel Vlaicu.

##### **Alimentarea cu caldura**

Alimentarea cu caldura se face de la rețeaua termică din zonă, la care este racordată clădirea existentă.

##### **Alimentarea cu energie electrica**

Cladirea este racordata la rețeaua electrica existentă în partea de sud a clădirii..

##### **Telecomunicatii**

Pentru noul obiectiv se va prevedea racordarea la rețeaua telefonica existentă.

### **Gospodaria comunala**

Clădirea existentă are contract cu serviciul de salubritate al municipiului Arad

### **3.7. Protectia mediului**

Din punct de vedere a mediului, nu sunt riscuri de inundatii sau alunecari de teren in aceasta zona, nici riscuri tehnologice nu sunt, aflându-ne într-o zonă de locuit cu funcțiuni complementare..

Deasemenea se propune păstrarea zonelor verzi de aliniament în lungul carosabilelor, și plantații pe fiecare lot în parte.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

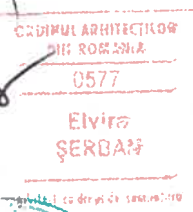
Fiind vorba de un teren privat cu functiune de locuit și functiuni complementare, nu sunt prevazute obiective de utilitate publica.

### **4. Concluzii**

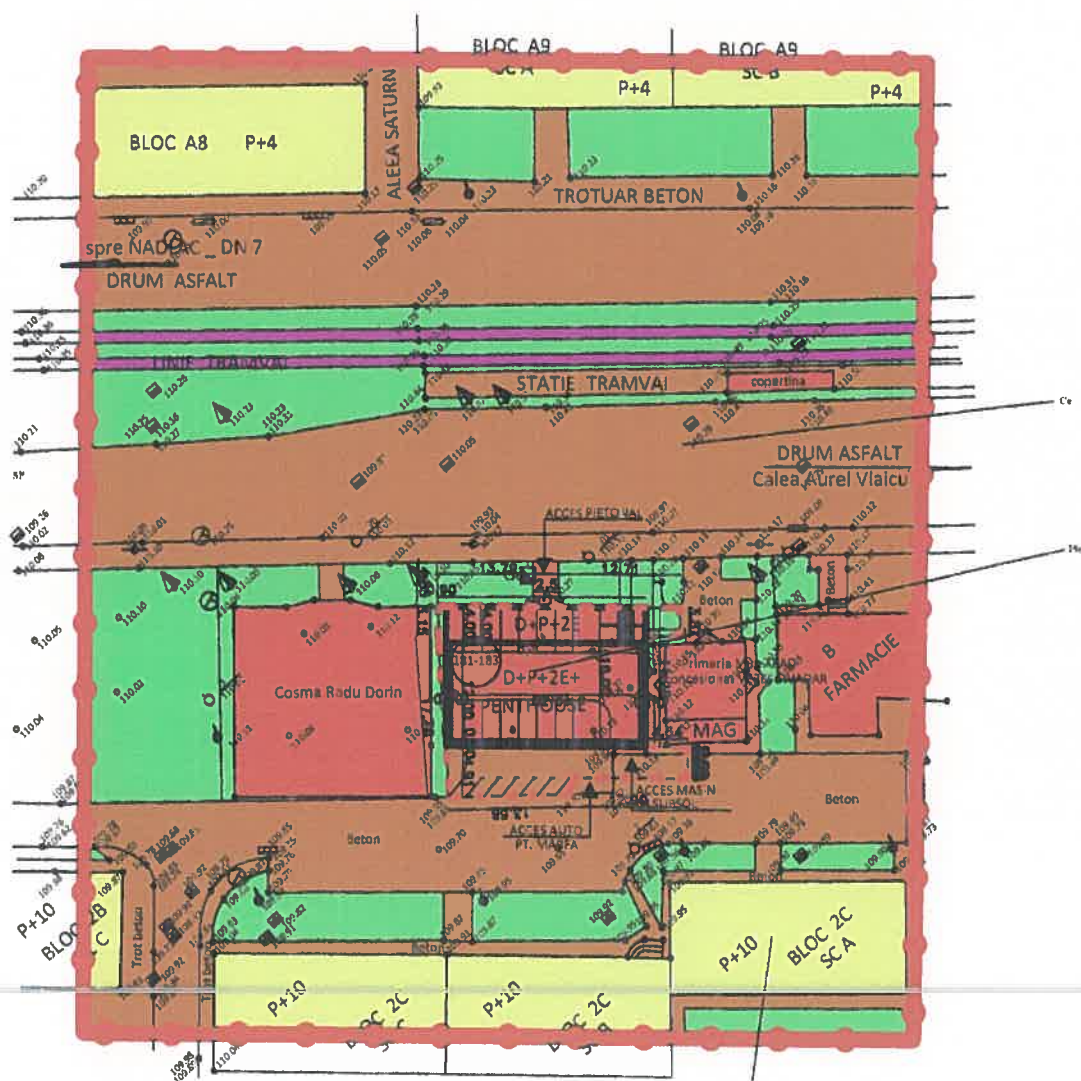
Prin realizarea obiectivului propus nu se schimbă P.O.T-ul , ci numai C.U.T-ul.

Întocmit  
Urbanism

Arh. Șerban E.



# UNITATE TERITORIALA DE REFERINTA NR. 1



- 1. subzona locative
- ISC subzona spatii comerciale
- SP subzona spatii verzi
- Cc subzona circulatorii
- curasabile

# U.T.R. NR: 1

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. Rolul Regulamentului general de urbanism

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

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

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

### 2. Bază legală a elaborării

R. L. U. aferent P.U.Z. a fost elaborat având ca bază:

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente P.U.G., pentru zona ce face obiectul P.U.Z.

Odată aprobat împreună cu P.U.Z, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

### 3 Domeniul de aplicare:

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

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

### II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

#### Terenuri agricole în intravilan:

Nu este cazul

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

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

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona prin activitati de salubritate care vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambiental si imaginea civilizata.

**- Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate.**

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

**- Zone construite protejate:**

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

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

**- Expunerea la riscuri naturale:**

Nu e cazul.

**- Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

**- Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

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

**• Utilizări permise:**

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

Asigurarea echipării tehnico edilitare

**• Utilizări permise cu condiții :**

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

P.O.T.max = 73,00 %

C.U.T.max = 3,77

**• Utilizări interzise:**

Construcțiile și amenajările

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

Unitățile industriale.

**- Asigurarea echipării edilitare:**

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

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

**• Utilizări permise:**



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

- **Utilizări permise cu condiții :**

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

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați. Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli , rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiunilor:**

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

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

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

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – funcțiuni complementare

- **Procentul de ocupare a terenului**

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

POT<sub>max</sub> = 73,00%

CUT<sub>max</sub> = 3,77

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

- **Orientarea față de punctele cardinale:**

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

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

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

- **Construcțiile de locuit**

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor



#### **- Amplasarea față de drumuri publice:**

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

#### **- Amplasarea față de aliniament:**

Clădirea este amplasată pe limita de proprietate a frontului stradal

#### **- Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 1,90 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil.

- cu minim 1,90 m fata de limitele laterale

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

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

### **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **- Accese carosabile**

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

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

Vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul parcelelor pentru fiecare locuință ;
- Pentru construcțiile de locuințe cu acces și lot propriu se vor asigura:
- accese carosabile pentru locatari
- accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere

Pentru spațiile comerciale, vor fi prevăzute locuri de parcare conform HGR 525/1996.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

#### **- Accesele pietonale:**

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

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

### **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:**

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

#### – Realizare de rețele edilitare:

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

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

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

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

#### – Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare:

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

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

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

### 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

Parcelarea

Prin prezentul P.U.Z se propune construirea unui etaj partial penthouse, pe clădirea de spații comerciale existentă

Parcela este construibilă deoarece:

- a) asigurarea accesului la un drum public;
- b) latimea parcelei este mai mica decat lungimea si mai mare de 8 m;
- c) asigura echiparea tehnico- edilitare necesara;

#### - Regimul de inaltime:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, ~~fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mulți de doua~~ nivele clădirile imediat învecinate.

C.U.T. max = 3,77

Regimul de înălțime stabilit de prezentul regulament este

- D+P+2E+PENTHOUSE

#### – Aspectul exterior al clădirilor:

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

Se vor folosi :

- d) materiale de construcții durabile;

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

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi**

### **– Spații verzi și plantate:**

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

Pentru construcțiile de locuit vor fi prevăzute spații verzi, plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii, pe lot, 1,74 % din suprafața totală a terenului.

### **– Împrejurimi:**

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

Împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/ sau integrării clădirilor în carcaterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Clădirea studiată nu are împrejurimi.

## **III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **11. Zone și subzone funcționale**

L - funcțiune predominantă - zona de locuit și funcțiuni complementare

- subzonă predominant rezidențială
- subzonă spații comerciale
- subzonă spații verzi plantate
- subzonă căi de comunicație rutieră

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN**

L – subzona pentru locuințe: art. 4, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

ISc - subzonă spații comerciale

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

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

### **Utilizare funcțională**

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise locuințe

- Spații comerciale

Utilități interzise

- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
- orice activitate care crează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire

### **Caracteristica parcelei**

- suprafața incintei 481,00 mp
- adâncimea parcelei este mai mare decât lățimea acesteia

**Aliniament**

- conform planșei de Reglementări urbanistice – construcție pe frontul stradal

**Circulații , accese și parcări**

- parcelele au asigurat accesul prin carosabile de 5,00 m
- parcare este asigurată integral în incintă

**Regim de înălțime : D+P+2E+PENTHOUSE**

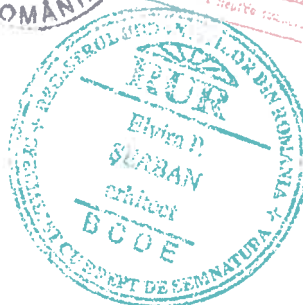
**Spații verzi** - 1,74 %

**U.T.R. nr. 1**

- vecinătăți
  - la nord -Calea Aurel Vlaicu
  - la vest -spațiu comercial
  - la sud - alee carosabilă, zonă de locuit
  - la est - spațiu comercial

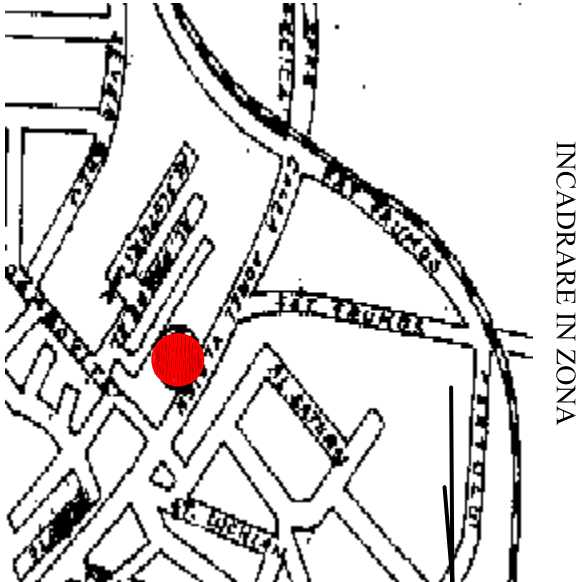
Intocmit

Arh. Serban Elvira



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARI URBANISTICE



BILANT TERITORIAL

	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Zona dotari	350,40	72,85	350,40	72,85
Zona circulatii	122,25	25,41	122,25	25,41
Zona verde	8,35	1,74	8,35	1,74
Total	481,00	100,00	481,00	100,00

- LEGENDA
- LIMITA ZONA STUDIATA
  - LIMITA INCINTA PROPUSA
  - CLADIRE PROPUSA
  - CLADIRI EXISTENTE
  - ZONA LOCUINTE
  - ZONA DOTARI
  - ZONA ACCESE CAROSABILE
  - ZONA VERDE
  - LINII TRAMVAI

**PRO URBAN S.R.L.**

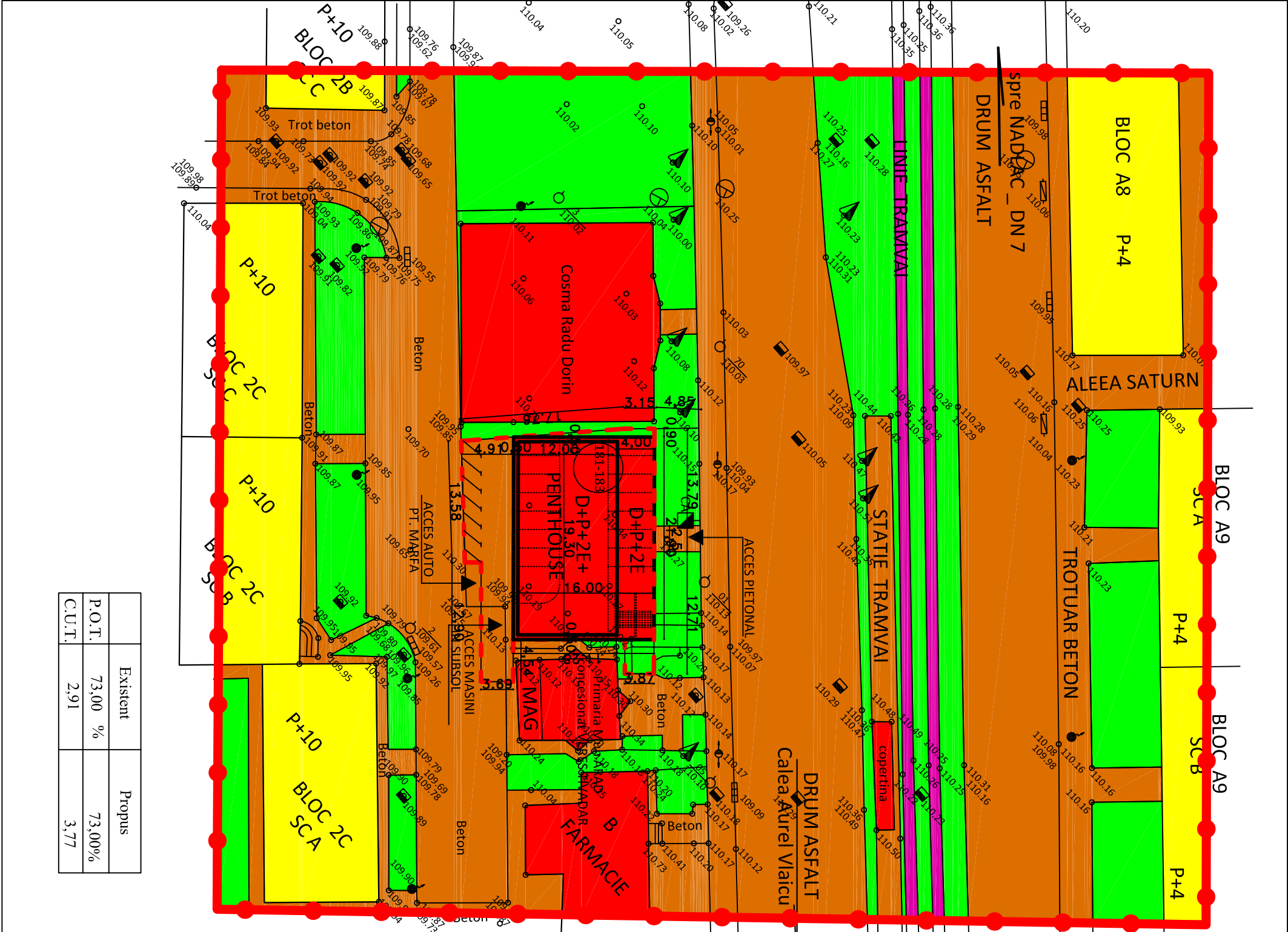
architecture, urbanism, design

Beneficiar: **BALOG CSABA**

**P.U.Z.**

Director	Arh.Șerban Elvira	1:500	REGLEMENTARI URBANISTICE	Pr.nr.48 Pl.03 An 2009
Sef proiect	Arh.Șerban Elvira			
Proiectat	Arh.Șerban Elvira			
Desenat	Felea Larisa			

	Existent	Propus
P.O.T.	73,00 %	73,00%
C.U.T.	2,91	3,77





ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
MUNICIPIUL ARAD  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT  
Nr.143 din 26.04.2011

Avizat  
S E C R E T A R  
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
Din \_\_\_\_\_ 2011

privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă–Construire Penthouse pe clădirea P+2E  
existentă,

în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, jud.Arad, beneficiar Balogh Csaba, proiect  
nr.48/2009, elaborat de SC Pro Urban SRL, arh.RUR Serban Elvira

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

-inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin expunerea de motive  
nr.4537/21.04.2011;

-raportul nr.4537 din 21.04.2011 al Arhitectului Șef - Serviciul Construcții și Urbanism, prin  
care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Zonă si R.L.U.afereant pentru „Construire  
Penthouse pe clădirea (P+2E) existentă, în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, înscris în C.F.  
nr.307282 si nr.Cad.4775, nr.top 320-3241/b/2/a/12/1/2, 3240-3241/b/2/a/12/1/5, 3240-  
3241/b/2/a/13/1/2 beneficiar Balogh Csaba, proiect nr.48/2009, elaborat de SC Pro Urban SRL,  
arh .R.U.R. Serban Elvira.

-rapoartele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

-prevederile art.2 din Legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,  
precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de  
Zona indicativ G.M. 010 - 2000;

În temeiul drepturilor conferite prin art.36 alin.(5) și art.45 din Legea nr.215/2001 a  
administrației publice locale, republicată, cu modificările si completările ulterioare, adoptă  
prezenta

## H O T Ă R Ă R E

Art 1.Se aprobă Avizul Tehnic nr.5 din 24.02.2011 al Comisiei tehnice de amenajarea  
teritoriului si urbanism, conform anexei 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Se aprobă Planul Urbanistic de Zonă si R.L.U.afereant „Construire Penthouse pe clădirea  
P+2E existentă, amplasată în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, jud. Arad, înscris în C.F.  
nr.307282 și nr. Cad. 4775, nr.top.320-3241/b/2/a/12/1/2, 3240-3241/b/2/a/12/1/5, 3240-  
3241/b/2/a/13/1/2, elaborat de SC Pro Urban SRL, arh .R.U.R. Serban Elvira, proiect nr.48  
/2009, conform anexei 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data aprobării de către Consiliul  
Local al Municipiului Arad.

Art.4.Prezenta hotărâre se va duce la îndeplinire de către beneficiarul Balogh Csaba și se va  
comunica celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Construire Penthouse pe clădirea (P+2E) existentă”, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.181-183, jud. Arad înscris în C.F. nr.307282 si nr. Cad 4775, nr.top 320-3241/b/2/a/12/1/2; 3240-3241/b/2/a/12/1/5; 3240-3241/b/2/a/13/1/2, beneficiar *Balogh Csaba*, proiect nr.48/2009 elaborat de SC Pro Urban SRL, arhitect R.U.R. Serban Elvira,

Având în vedere că *au fost îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr.393/09.04.2010* în conformitate cu legislația în vigoare și a regulamentului Planului Urbanistic General al municipiului Arad, consideram ca prin amenajarea propusă este oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Zona si R.L.U. aferent „Construire Penthouse pe clădirea (P+2E) existentă”, în Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.181-183, jud.Arad , beneficiar *Balogh Csaba*.

P R I M A R  
Ing. Gheorghe Falcă



## R A P O R T

Majoritatea clădirilor din zona sunt destinate comerțului, serviciilor, locuințelor. Parcarea existentă va fi suplimentată cu încă două locuri care vor deservi noul apartament.

Accesul auto se va realiza tot din str. Predeal.

Circulația în zona nu va fi modificată.

Rețelele tehnico-edilitare existente în clădire vor fi extinse și la nivelul superior prin grija investitorului.

Prin analiza făcută mai sus s-a demonstrat posibilitatea realizării investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de către beneficiar întrunind condițiile necesare unei bune funcționări a extinderii pe verticală.

Prezenta documentație urbanistică propune realizarea următoarelor obiective:

- realizare Penthouse pe clădirea (P+2E) existentă cu destinația LOCUINȚA
- extinderea racordurilor tehnico-edilitare și la nivelul superior al clădirii
- suplimentarea locurilor de parcare cu 2 locuri

Indicii propuși prin prezenta documentație sunt:

### EXISTENT

*POT existent = 73,00%*

*CUT existent = 2,91*

*Regim de înălțime = P+2*

*Sc = 350.40 mp*

### PROPUȘ

*POT propus = 73,00%*

*CUT propus = 3.64*

*Regim de înălțime = P+2+PH*

*Sc = 350.40 mp*

Investitorul dorește ca și noul nivel să se armonizeze cu restul construcției astfel încât întreaga clădire să aibă un aspect estetic, modern, cu finisaje de calitate care să corespundă atât din punct de vedere funcțional, cât și din punct de vedere estetic cerințelor impuse de standardele în domeniu.

Documentația de urbanism este însoțită de avizele și acordurile conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD aprobat prin Ordinul nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T.(M.T.C.T.)

1. Inspectoratul General pentru situații de urgență -PSI
2. Acordul SC COMPANIA DE APA
3. DSP
4. Aviz MEDIU
5. Aviz Comisia Tehnică

Fata de cele de mai sus propunem:

### PROPUNEM:

Aprobarea Planului Urbanistic Zonal **„Construire Penthouse pe clădirea (P+2E) existentă”**, beneficiar Balogh Csaba, C. A. Vlaicu nr. 181-183, Arad; înscris în CF 307282, Cad 4775, nr.top 320-3241/b/2/a/12/1/2; 3240-3241/b/2/a/12/1/5; 3240-3241/b/2/a/13/1/2., care îndeplinește prevederile Legislației în vigoare precum și ale Planului Urbanistic General al municipiului Arad.

Arhitect Sef  
Arh.Radu Dragan

Șef Serviciu  
Ing.Mirela Szasz

