

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

21a6c8b70be6254448ce32ea958c26b0e8b202121f4e06e5feef802df56022b

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 426
din 7 august 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **Construire imobil locuințe și prestări servicii P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, beneficiar: S.C. Promoții și Construcții Moț S.R.L**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 57679 din 23.07.2019 și expunerea de motive nr. 42617/29.05.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 41940 din 28.05.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 56742 din 19.07.2019 și nr. 41984/28.05.2019 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și raportul de specialitate,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 16 din 28.05.2019,

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

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

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

Ținând seama de 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,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (18 de consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 115/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. **Funcțiunea principală:** zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

1.1. În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere.
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare.

1.2. La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv Reglementarea Tehnică – Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

1.3. Sunt permise ulterioare unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

5.1. Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, și anume:

5.1.1. *Pentru locuințe* – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/apartament 3 camere).

$132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$

5.1.2. *Pentru spațiile de servicii/birouri*, se va aloca un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

5.1.3. Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

5.1.4. Necesarul de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)** va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcări/platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

5.1.5. Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcările înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterior, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

11. În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou

din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane. În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate. Conform HG 525/1996 republicată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii. Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

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 beneficiarul S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. CM/CML Verif. I.F.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 7.08.2019

Cod PMA -S4-02

Nr. 318/23.07.2019 ed. 1 rev. 1
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **construire imobil locuințe și prestări servicii P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, beneficiar: S.C. Promoții și Construcții Moț S.R.L**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 57679 din 23.07.2019 și expunerea de motive nr. 42617/29.05.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 41940 din 28.05.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 56742 din 19.07.2019 și nr. 41984/28.05.2019 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și raportul de specialitate

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 16 din 28.05.2019,

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

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

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

Ținând seama de 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. c), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect nr. 115/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. **Funcțiunea principală:** zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

1.1. În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

1.2. La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv Reglementarea Tehnică – Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Continutul Cadru al Planului Urbanitic Zonal – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

1.3. Sunt permise ulterioare unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

5.1. Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, și anume:

5.1.1. *Pentru locuințe* – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).

$$132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$$

5.1.2. *Pentru spațiile de servicii/birouri*, se va alocă un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

5.1.3. Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

5.1.4. Necesarul de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)** va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcuri / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

5.1.5. Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcurile înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cât și cu respectarea condițiilor impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterior, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

11. În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane. În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate. Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii. Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

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 beneficiarul S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

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

Cod:PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI**
PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108

1. Beneficiar: S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 115/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40789/22.05.2019 de către S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L;
- raportul de specialitate nr. 56742/19.07.2019, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 41940/28.05.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 16/28.05.2019 al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 396 din 28 februarie 2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General

de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA 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 unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, și anume:

- Pentru locuințe – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).
 $132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$
- Pentru spațiile de servicii/birouri, se va alocă un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zonă verde va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcuri / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

Însumând cele două componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafață totală de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcurile înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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, cât și condițiile impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterioară, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

11. În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane. În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate. Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii. Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

P R I M A R
Călin Bibarț

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 56742 din 19.07.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINŢE ŞI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad,
Calea Iuliu Maniu, nr. 108

- beneficiar: S.C. PROMOŢII ŞI CONSTRUCŢII MOT S.R.L.;
- elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 115/2018;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. PROMOŢII ŞI CONSTRUCŢII MOT S.R.L.

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad suprafaţa de teren, menţionată mai sus, este cuprinsă în UTR 29, are ca funcţiune dominantă de locuire, iar ca funcţiuni complementare admise ale zonei sunt spaţii comerciale şi prestări servicii, şi are următoarele vecinătăţi:

- la nord – Calea Iuliu Maniu;
- la sud – Calea ferată Arad – Timişoara;
- la est şi vest– teren proprietate Statul Român.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei menţionate mai sus, aflate în proprietatea S.C. PROMOŢII ŞI CONSTRUCŢII MOT S.R.L., din teren având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, în zonă cu funcţiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) şi prestări servicii şi realizare reţea de drumuri de deservire.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă cu funcţiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) şi prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad şi realizare reţea de drumuri de deservire.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spaţiile destinate funcţiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA 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 unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, și anume:

- Pentru locuințe – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).

$$132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$$
- Pentru spațiile de servicii/birouri, se va alocă un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zonă verde va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcări / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

Însumând cele două componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafață totală de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcările înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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, cât și condițiile impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările

publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterioară, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- nord: minim 5,56 m față de limita de proprietate;
- est: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- sud: minim 14,78 m față de limita de proprietate, în afara zonei de siguranță a căii ferate Timișoara – Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) și a zonei de protecție LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).

Circulația: Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada Iuliu Toader, în partea de nord și din strada Exterioară, în partea de sud. Ambele străzi se găsesc la est de amplasament, iar racordarea rutieră și pietonală a incintei se va face prin corectarea și extinderea traseelor străzilor existente, pe domeniul public, conform avizului Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Lucrările rutiere vor fi pe cheltuiala beneficiarului și constau, în principal, din următoarele:

- Amenajarea accesului rutier și pietonal pe latura nordică prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Carosabilul segmentului de racord va avea o lățime de minim 6 m, pentru a permite circulația autoturismelor în 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate și de asemenea terasamentul necesar, funcție de studiul geotehnic și îmbrăcămintea finală a racordului de pe segmentul propus.
- Amenajarea accesului rutier și pietonal la sud, prin lucrări de modernizare și reparații a segmentului de strada Exterioară, pentru a permite utilizarea acestui traseu în condiții conforme din punct de vedere tehnic. Accesul rutier amenajat la sud de proprietate se va realiza în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată. Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale străzii Exterioară.

- În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterrane.
- În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate.
- Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii.
- Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiela beneficiarilor.

Documentația s-a întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 396 din 28 februarie 2018, 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	254862860/06.02.2019	28.02.2020
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	8902/20.05.2019	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	905/19/SU-AR/07.02.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1402/19/SU-AR/07.02.2019	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1426/08.01.2019	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	25438/07.01.2019	-
7	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	2/09.01.2019	09.01.2020
8	Delgaz Grid S.A.	3/22.01.2019	22.01.2020
9	CET HIDROCARBURI S.A.	5190/19.12.2018	-
10	O.C.P.I. Arad	PV recepție 410/2019	-
11	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	24007/1311/23.10.2018	23.10.2019
12	P.M.A.-D.T.-Serv. Într. și Rep. Căi de Com. Ter.	92741/T6/01.02.2019	-
13	P.M.A.-D.P.-Serv. Evid. și Adm. Dom. Public	50635/05.07.2018	-
14	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207 493/19.12.2018	-
15	S.T.S.	14159/05.02.2019	28.02.2020
16	APELE ROMÂNE	305/OM/21.01.2019	-
17	M.T.-C.N.C.F.R.-SUC. REG. CF Timișoara	3/6/1/1/450/27.03.2019 66-ALG-2019	28.02.2020
18	C.T.P. S.A. ARAD	41/20.12.2018	-
19	Duplicat Declarație– Încheiere de autentificare	2692/21.06.2016	-
20	P.M.A.-Direcția Tehnică-Serviciul Investiții	41981/T4/28.05.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.05.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 16 din 28.05.2019. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		19.07.2019
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		19.07.2019

VIZA JURIDIC

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108**

1. Beneficiar: S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L;
2. Elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect nr. 115/2018;
3. Suprafața totală aferentă prezentului P.U.Z. este 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietar S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40789/22.05.2019 de către S.C. PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT Ș.R.L;
- raportul de specialitate nr. 41984/28.05.2019, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 41940/28.05.2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 16/28.05.2019 al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 396 din 28 februarie 2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General

de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA 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 unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, și anume:

- Pentru locuințe – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).
 $132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$
- Pentru spațiile de servicii/birouri, se va aloca un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zonă verde va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcuri / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

Însumând cele doua componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafață totală de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcurile înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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, cât și condițiile impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterioară, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

11. În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane. În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate. Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii. Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 41984 din 28.05.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINŢE ŞI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad,
Calea Iuliu Maniu, nr. 108

- beneficiar: S.C. PROMOŢII ŞI CONSTRUCŢII MOŢ S.R.L.;
- elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh,
proiect nr. 115/2018;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa totală aferentă prezentului P.U.Z. este de 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, proprietar S.C. PROMOŢII ŞI CONSTRUCŢII MOŢ S.R.L.

Situaţia existentă

Conform PUG al municipiului Arad suprafaţa de teren, menţionată mai sus, este cuprinsă în UTR 29, are ca funcţiune dominantă de locuire, iar ca funcţiuni complementare admise ale zonei sunt spaţii comerciale şi prestări servicii, şi are următoarele vecinătăţi:

- la nord – Calea Iuliu Maniu;
- la sud – Calea ferată Arad – Timişoara;
- la est şi vest– teren proprietate Statul Român.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinţei parcelei menţionate mai sus, aflate în proprietatea S.C. PROMOŢII ŞI CONSTRUCŢII MOŢ S.R.L., din teren având categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan, în zonă cu funcţiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) şi prestări servicii şi realizare reţea de drumuri de deservire.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală: zonă cu funcţiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) şi prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad şi realizare reţea de drumuri de deservire.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spaţiile destinate funcţiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere şi 1 spaţiu de servicii/birouri. Suprafaţa alocată spaţiilor cu destinaţia de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere şi 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluţia de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente şi spaţii de servicii, dar cu respectarea suprafeţei de zonă verde şi a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, 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 unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunile propuse pe amplasament, conform HG 525/1996, și anume:

- Pentru locuințe – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).
 $132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$
- Pentru spațiile de servicii/birouri, se va alocă un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zonă verde va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcuri / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalentă cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

Însumând cele doua componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafață totală de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcurile înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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, cât și condițiile impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterioară, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- nord: minim 5,56 m față de limita de proprietate;
- est: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- sud: minim 14,78 m față de limita de proprietate, în afara zonei de siguranță a căii ferate Timișoara – Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) și a zonei de protecție LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).

Circulația: Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada Iuliu Toader, în partea de nord și din strada Exterioară, în partea de sud. Ambele străzi se găsesc la est de amplasament, iar racordarea rutieră și pietonală a incintei se va face prin corectarea și extinderea traseelor străzilor existente, pe domeniul public, conform avizului Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Lucrările rutiere vor fi pe cheltuiala beneficiarului și constau, în principal, din următoarele:

- Amenajarea accesului rutier și pietonal pe latura nordică prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Carosabilul segmentului de racord va avea o lățime de minim 6 m, pentru a permite circulația autoturismelor în 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate și de asemenea terasamentul necesar, funcție de studiul geotehnic și îmbrăcămintea finală a racordului de pe segmentul propus.
- Amenajarea accesului rutier și pietonal la sud, prin lucrări de modernizare și reparații a segmentului de strada Exterioară, pentru a permite utilizarea acestui traseu în condiții conforme din punct de vedere tehnic. Accesul rutier amenajat la sud de proprietate se va realiza în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată. Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale străzii Exterioară.
- În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane.
- În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate.
- Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii.

- Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Documentația s-a întocmit în baza certificatului de urbanism nr. 396 din 28 februarie 2018, 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	254862860/06.02.2019	28.02.2020
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	8902/20.05.2019	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	905/19/SU-AR/07.02.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1402/19/SU-AR/07.02.2019	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1426/08.01.2019	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	25438/07.01.2019	-
7	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	2/09.01.2019	09.01.2020
8	Delgaz Grid S.A.	3/22.01.2019	22.01.2020
9	CET HIDROCARBURI S.A.	5190/19.12.2018	-
10	O.C.P.I. Arad	PV recepție 410/2019	-
11	AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ	24007/1311/23.10.2018	23.10.2019
12	P.M.A.-D.T.-Serv. Într. și Rep. Căi de Com. Ter.	92741/T6/01.02.2019	-
13	P.M.A.-D.P.-Serv. Evid. și Adm. Dom. Public	50635/05.07.2018	-
14	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	207 493/19.12.2018	-
15	S.T.S.	14159/05.02.2019	28.02.2020
16	APELE ROMÂNE	305/OM/21.01.2019	-
17	M.T.-C.N.C.F.R.-SUC. REG. CF Timișoara	3/6/1/1/450/27.03.2019 66-ALG-2019	28.02.2020
18	C.T.P. S.A. ARAD	41/20.12.2018	-
19	Duplicat Declarație– Încheiere de autentificare	2692/21.06.2016	-
20	P.M.A.-Direcția Tehnică-Serviciul Investiții	41981/T4/28.05.2019	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.05.2019, s-a emis Avizul tehnic nr. 16 din 28.05.2019. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., cu sediul în mun. Arad, str. Avrig, nr. 25-29, jud. Arad, înregistrată cu nr. 40789/22.05.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 16 Din 28.05.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108**, generat de imobilul cu suprafața totală de 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan,

Inițiator: S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

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

Zona luată în studiu este situată în intravilanul Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, suprafața totală a zonei studiate este de 34.500 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad suprafața de teren, menționată mai sus, este cuprinsă în UTR 29, are ca funcțiune dominantă de locuire, iar ca funcțiuni complementare admise ale zonei sunt spații comerciale și prestări servicii, și are următoarele vecinătăți:

-la nord – Calea Iuliu Maniu;

-la sud – Calea ferată Arad – Timișoara;

-la est și vest – teren proprietate Statul Român.

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

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei menționate mai sus, aflate în proprietatea S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., din teren având categoria de folosință curți construcții în intravilan, în zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii și realizare rețea de drumuri de deservire.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General

de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA 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 unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

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

- Pentru locuințe – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).
 $132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$
- Pentru spațiile de servicii/birouri, se va aloca un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zonă verde va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcări / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

Însumând cele doua componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafață totală de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcările înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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, cât și condițiile impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterioară, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor si avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- nord: minim 5,56 m față de limita de proprietate;
- est: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- sud: minim 14,78 m față de limita de proprietate, în afara zonei de siguranță a căii ferate Timișoara – Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) și a zonei de protecție LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).

Circulația: Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada Iuliu Toader, în partea de nord și din strada Exterioară, în partea de sud. Ambele străzi se găsesc la est de amplasament, iar racordarea rutieră și pietonală a incintei se va face prin corectarea și extinderea traseelor străzilor existente, pe domeniul public, conform avizului Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Lucrările rutiere vor fi pe cheltuiala beneficiarului și constau, în principal, din următoarele:

- Amenajarea accesului rutier și pietonal pe latura nordică prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Carosabilul segmentului de racord va avea o lățime de minim 6 m, pentru a permite circulația autoturismelor în 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate și de asemenea terasamentul necesar, funcție de studiul geotehnic și îmbrăcăminte finală a racordului de pe segmentul propus.
- 1. Amenajarea accesului rutier și pietonal la sud, prin lucrări de modernizare și reparații a segmentului de strada Exterioară, pentru a permite utilizarea acestui traseu în condiții conforme din punct de vedere tehnic. Accesul rutier amenajat la sud de proprietate se va realiza în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată. Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale străzii Exterioară.
- 2. În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane.
- În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate.
- Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii.
- Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, branșament electric și de gaz, în incinta reglementată, 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 23.05.2019, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 396 din 28 februarie 2018 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

LF/SD

PMA –A6 – 14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire imobil locuințe și prestări servicii P+8E+2Er

Inițiatorii documentației – **SC PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL**

Amplasament – **municipiul Arad, Calea Iuliu Maniu nr.108**

Proiectant - **SC TARA PLAN SRL, proiect nr.115/2018**

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

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

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

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

- prin adresa nr.18608/13.03.2018 înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 26.03.2018;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 26.03.2018 pe panou amplasat pe parcela studiată; Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 06.04.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.79680/30.10.2018, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 19.11.2018;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 19.11.2018 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 documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente până în data de 03.12.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate : DIRECȚIA PATRIMONIU, Asociațiile de proprietari str.Iuliu Toader bl.102 sc. B, sc.C, sc.D.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh.Drăgan Radu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		28.05.2019
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.05.2019

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L., cu sediul în mun. Arad, str. Avrig, nr. 25-29, jud. Arad, înregistrată cu nr. 40789/22.05.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 16 Din 28.05.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE ȘI PRESTĂRI SERVICII P+8E+2ER Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108**, generat de imobilul cu suprafața totală de 1.742 mp, identificată prin C.F. nr. 306216-Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan,

Inițiator: S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L.;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

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

Zona luată în studiu este situată în intravilanul Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, suprafața totală a zonei studiate este de 34.500 mp.

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

Conform PUG al municipiului Arad suprafața de teren, menționată mai sus, este cuprinsă în UTR 29, are ca funcțiune dominantă de locuire, iar ca funcțiuni complementare admise ale zonei sunt spații comerciale și prestări servicii, și are următoarele vecinătăți:

-la nord – Calea Iuliu Maniu;

-la sud – Calea ferată Arad – Timișoara;

-la est și vest – teren proprietate Statul Român.

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

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei menționate mai sus, aflate în proprietatea S.C. PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L., din teren având categoria de folosință curți construcții în intravilan, în zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii și realizare rețea de drumuri de deservire.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii pentru parcela identificată cu extrasul C.F. nr. 306216-Arad și realizare rețea de drumuri de deservire.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii/birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General

de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA 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 unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

2. P.O.T. max = 34,85%;

3. C.U.T. max = 3,50;

4. Regimul de înălțime: P+8E+2ER, Hmax = 34,00 m;

5. Zone verzi: 15,43%;

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

- Pentru locuințe – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimează un număr de 132 persoane (un număr mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un număr mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).
 $132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spațiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spațiu verde amenajat}$
- Pentru spațiile de servicii/birouri, se va alocă un minim de 10% suprafață verde din totalul suprafeței terenului. Astfel, suprafața de zonă verde necesară pentru zonele cu destinație de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferentă procentului de 10% din totalul suprafeței terenului.

Spațiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentând 15,43% din totalul suprafeței terenului, acoperitor pentru funcțiunea ce necesită suprafața de spații verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zonă verde va fi asigurat astfel:

- spațiu verde amenajat în suprafață de **150,70 mp**, reprezentând 8,65% din suprafața totală a terenului.

- parcări / platou înierbat în suprafață de 472,65 mp. Se consideră ca 1,00 mp parcare înierbată este echivalentul a 0,25 mp spațiu verde amenajat. Astfel, suprafața de parcare înierbată de 472,65 mp este echivalată cu **118,15 mp** spațiu verde amenajat, reprezentând 6,78 % din suprafața totală a terenului.

Însumând cele doua componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafață totală de **zonă verde amenajată de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajată propusă prin prezenta documentație se instituie interdicție de construire, iar parcările înierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spațiu verde a incintei.

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, cât și condițiile impuse prin avizele de specialitate. Execuția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. 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. Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii străzii Iuliu Toader, respectiv modernizarea străzii Exterioară, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizației de construire, se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii străzilor. Recepția lucrărilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.

8. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, 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.

9. 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 de locuire (imobil P+8E+2ER) și prestări servicii, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute, 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.

10. Se va obține de către beneficiar dreptul de servitute de trecere pentru parcela identificată prin C.F. nr. 306216-Arad pe parcelele pe care se vor executa lucrările de echipare edilitară, extindere și modernizare accese rutiere și pietonale aferente amplasamentului.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- nord: minim 5,56 m față de limita de proprietate;
- est: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate;
- sud: minim 14,78 m față de limita de proprietate, în afara zonei de siguranță a căii ferate Timișoara – Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) și a zonei de protecție LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).

Circulația: Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada Iuliu Toader, în partea de nord și din strada Exterioară, în partea de sud. Ambele străzi se găsesc la est de amplasament, iar racordarea rutieră și pietonală a incintei se va face prin corectarea și extinderea traseelor străzilor existente, pe domeniul public, conform avizului Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Arad.

Lucrările rutiere vor fi pe cheltuiala beneficiarului și constau, în principal, din următoarele:

- Amenajarea accesului rutier și pietonal pe latura nordică prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Carosabilul segmentului de racord va avea o lățime de minim 6 m, pentru a permite circulația autoturismelor în 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate și de asemenea terasamentul necesar, funcție de studiul geotehnic și îmbrăcăminte finală a racordului de pe segmentul propus.
- 1. Amenajarea accesului rutier și pietonal la sud, prin lucrări de modernizare și reparații a segmentului de strada Exterioară, pentru a permite utilizarea acestui traseu în condiții conforme din punct de vedere tehnic. Accesul rutier amenajat la sud de proprietate se va realiza în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată. Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale străzii Exterioară.
- 2. În interiorul incintei se va realiza o platformă betonată sau pavată pentru circulația auto și pietonală a imobilului propus. În zona de siguranță a liniei de cale ferată se va amenaja un platou din pavaj înierbat și zona verde amenajată. Prin această amenajare propusă nu vor fi realizate construcții sau instalații neferoviare supraterane.
- În interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferența de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, în zone cu pavele înierbate.
- Conform HG 525/1996 actualizată, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament și încă un număr de locuri de parcare pentru spațiile comerciale/prestări servicii.
- Pentru etajul destinat spațiilor de prestări servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

Utilități: Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz, în incinta reglementată, 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 23.05.2019, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 396 din 28 februarie 2018 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef
Arh. Radu Drăgan

LF/SD

PMA – A6 – 14

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 115/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER,, Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108 Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
---	--

FOAIE DE CAPĂȚ

Beneficiar: **S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.**

Proiect nr.: **115/ 2018**

Faza: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Denumire proiect: **"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI
SERVICII P+ 8E+ 2ER" Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108**

Conținut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 115/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER,, Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108 Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
---	--

FI SA DE RESPONSABILITATI

PROIECTANT GENERAL:

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

SEF PROIECT:

Arh. DORIANA BALOGH

ARHITECTURA:

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Arh. DORIANA BALOGH

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

arh. ANDREEA TUTU

INSTALATII:

INSTALATII APA, CANALIZARE MENAJERA, CANALIZARE PLUVIALA:

S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L.

ing. CRISTIAN PUI

INSTALATII ELECTRICE:

S.C. PROIECTIV DESIGN S.R.L.

ing. CRISTIAN PUI

RIDICARE TOPOGRAFICA:

S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L.

ing. ROBERT ILLE

STUDIU GEOTEHNIC:

S.C. TERRATECHNIK S.R.L.

ing. ILEANA JAMBOR

Intocmit,
arh. TUTU ANDREEA

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 115/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER,, Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108 Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
---	--

BORDEROUL VOLUMULUI

- I. FOAIE DE CAPAT
- II. FISA DE RESPONSABILITATI
- III. BORDEROU VOLUM
- IV. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 396/28.02.2018 si plansa anexa
- V. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – CF nr. 306216 Arad
- VI. C.U.I. S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
- VII. ACORD IN FORMA AUTENTICA AL IPOTECARULUI
- VIII. MEMORIU DE PREZENTARE
 - 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoastere a investitiei
 - 1.2. Obiectul studiului
 - 1.3. Surse de documentare-referiri la studii anterioare
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....**
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente de casru natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente
 - 2.7. Echipare edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
 - 4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**
 - 4.1. Inscrierea in prevederile P.U.G.

4.2. Principalele categorii de interventie

4.3. Precizii ale elaboratorului P.U.Z.

IX. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

X. PLAN DE ACTIUNE

XI. PARTE DESENATA:

1. PLAN INCADRARE IN ZONA	00A
2. SITUATIA EXISTENTA	01A
3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE	02A
4. REGLEMENTARI EDILITARE	03A
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
6. PROPUNERE ILUSTRARE URBANISTICA	05A
7. INSERTII VOLUMETRICE PROPUSE - 1	05_1A
8. INSERTII VOLUMETRICE PROPUSE - 2	05_2A
10. INSERTII VOLUMETRICE PROPUSE -3	05_3A

XII. STUDIU GEOTEHNIC

XIII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI

1. Aviz de incepere a lucrarii nr. 410/06.03.2019 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad
2. AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 8 din 11 si plansa anexa
3. Acord C.T.A.T.U. nr. 79680/A6/06.12.2018 si Raportul informarii si consultarii publicului
4. Aviz amplasament S.C. Compania de Apa Arad S.A. nr. 25438/07.01.2019
5. Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 254862860/06.02.2019
6. Aviz C.E.T. HIDROCARBURI S.A. ARAD 5190/19.12.2018
7. Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 3 din 22.01.2019
8. Aviz Compania de Transport Public Arad nr. 41/20.12.2018
9. Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 2/09.01.2019
10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 1.402/19/SU-AR din 07.02.2019 - privind protectia civila
11. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 905/19/SU-AR din 07.04.2017 - privind securitatea la incendii
12. Notificare DSP Arad nr. 1426/08.01.2019
13. Aviz de principiu al Inspectoratului de Politie Judetean Arad – Serviciul rutier nr. 207493/19.12.2018
14. Avizul Directia Tehnica - Serviciu intretinere si reparatii cai de comunicatii terestre Primaria Municipiului Arad nr. 92741/T6/01.02.2019
15. Decizia etapei de incadrare a APM Arad nr. 8902/20.05.2019
16. Aviz Serviciul de telecomunicatii special nr. 14159/05.02.2019
17. Aviz de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 24007/1311 din 23.10.2019
18. Aviz Administratia Nationala Apele Romane nr. 305/OM/21.01.2019
19. Acord de principiu Directia Patrimoniu a Primariei Municipiului Arad nr. 50635/05.07.2018
20. Aviz C.F.R. S.A. - Sucursala Regionala CF Timisoara, nr. 3/6/1/1/450/27.03.2019, Acord principiu nr. 66-ALG - 2019

Întocmit,

arh. TUTU ANDREEA

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 115/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER,, Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108 Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
---	--

MEMORI U DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2Er”
- Amplasament: jud. Arad, mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108
- Beneficiar: s.c. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.
- Numar proiect: 115/2018

1.2. Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 396/28.02.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilan, in partea de est a municipiului Arad, cartier Micalaca, intre Calea Iuliu Maniu si linia de cale ferata Arad – Timisoara. Terenul are o suprafata de **1.742 mp**, conform CF nr. 306216 Arad si se afla in proprietate privata a S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.

Folosinta actuala a terenului este de curti-construcții.

Obiectul lucrării îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2Er”, Calea Iuliu Maniu nr. 108 , Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Constructii noi: imobil locuinte colective si spatii servicii P+ 8E+ 2ER
- Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- Sistematizare verticala a terenului
- Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- Amenajare zone verzi
- Acces carosabil in incinta din strazile Iuliu Toader si strada Exterioara

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Terenul studiat este situat intravilan, in partea de est a municipiului Arad, cartier Micalaca, intre Calea Iuliu Maniu si linia de cale ferata Arad - Timisoara.

Conform PUG Arad, terenul se afla in UTR nr. 29, intr-o zona având ca functiune dominanta locuirea. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

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

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

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

- PUG Municipiul Arad;
- Ridicare topografică, plan de amplasament, întocmit S.C. DIGITAL MAPPING S.R.L. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 396/28.02.2018, eliberat de catre Primaria Mun. Arad;

Prevederile P.U.G. Arad pentru UTR 29 sunt:

- Aviz de oportunitate nr. 8/11.04.2018 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Tipuri de subzone funcționale: L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, LI29a,b,c,d,e,f - subzonă predominant rezidențială
- Utilizări permise: clădiri de locuit și clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare, se interzice amplasarea unor construcții pe platformele de parcare sau pe locurile de joacă din incintele blocurilor
- P.O.T. maxim zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri: 20%.

Paralel cu intocmirea acestei documentatii, s-au solicitat avize de la toti detinatorii de gospodarii subterane din zona.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evolutia zonei:

Conform PUG Arad, terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, funcțiunile complementare admise sunt spatii comerciale si de prestari servicii.

Investitia privata avută în vedere continua si dezvolta o zona deja existenta de locuire colectiva de tip urban, cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri si functiuni complementare.

La est de proprietate se afla imobile de locuinte colective, avand un regim de inaltime de P+ 8E.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul analizat este situat intravilan, in partea de est a municipiului Arad, cartier Micalaca, intre Calea Iuliu Maniu si linia de cale ferata Arad - Timisoara.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – Calea Iuliu Maniu
- Est – proprietate teren privat al STATULUI ROMAN, teren viran

- Sud – **calea ferata Arad - Timisoara, intre borna kilometrica km 55+ 6 si km 55+ 7**

- Vest – proprietate teren privat al STATULUI ROMAN, teren viran

2.3 Elemente ale cadrului natural:

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

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,90 NMN (nord) și 110,10 NMN (sud).

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

La limita nordica a amplasamentului se afla linia de tramvai ce duce la Depoul de tramvaie, apoi strada Iuliu Maniu, avand cota de nivel intre 121,08 NMN (cota maxima) si 110,00 NMN (in dreptul strazii Severin).

- **La limita sudica a amplasamentului se afla calea ferata Arad – Timisoara, intre borna kilometrica km 55+ 6 si km 55+ 7**, aflata la cota 112,13 NMN.

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

Cadrul natural – identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente si cauzele producerii dezastrelor:

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

b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 350 m fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.

c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia, amplasamentul având folosința de curti - constructii.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. Terratechnik S.R.L. Studiul geotehnic nr. 57/2018.

Din studiul geotehnic pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

– suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice care să pericliteze stabilitatea construcției;

– stratificația interceptată în foraje este neomogenă, dedesubtul umpluturii de 1,50 m-2,00 m față de CTN, aflându-se pământuri de natură coezivă și necoezive până la adâncimea de -15,00 m. Strat neepuizat.

– apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 4,60 m -5,10 m față de CTN.

– lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoareii construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie și o capacitate portantă medie.

2.4 Circulația:

În prezent, proprietatea se intersectează cu strada Exterioara. Traseul acesteia a suferit în timp anumite deformări data fiind vechimea acestei strazi. Strada Exterioara are un traseu în principal paralel cu calea ferată, iar după terenul studiat, trece pe sub pasajul rutier din zona, până la Nord de Calea Iuliu Maniu, în zona locuințelor individuale.

De asemenea, se dorește racordarea terenului reglementat prin PUZ pe latura nordica a acestuia cu o extindere a strazii Iuliu Toader.

Pe aceste doua trasee se va prevedea accesul auto si pietonal.

Terenurile propuse pentru realizarea acceselor carosabile si a extinderii retelelor de utilitati spre proprietatea studiata sunt terenuri private, proprietatea STATULUI ROMAN. In acest sens, s-a obtinut de la Primaria Municipiului Arad – Directia Patrimoniu, Serviciul Evidenta si Administrare Domeniu Public, acceptul de principiu nr. 50635/05.07.2018 pentru faza P.U.Z. privind realizarea accesului carosabil si pietonal, respectiv extinderea retelelor edilitare pe terenurile in proprietate STATUL ROMAN, conform Plansa 02A – REGLEMENTARI URBANISTICE. Detaliile privind necesarul de suprafata, precum si traseul optim, vor fi clarificate pe parcursul elaborarii proiectelor tehnice pentru specialitatile implicate.

Servitutiile necesare vor fi acordate de catre Primaria Arad doar dupa finalizarea si aprobarea PUZ in Consiliul Local Arad, pentru a nu se crea expuneri pe latura juridica.

2.5. Ocuparea terenurilor:

In zona studiata, terenurile au folosinta curti constructii si cai de comunicatie.

In vecinatatea amplasamentului, terenurile sunt ocupate cu constructii cu destinatia de locuire colectiva si comerț / prestari servicii. La est de terenul studiat se afla imobile de locuinte colective, avand un regim de inaltime P+8 si statie distributie carburanti. Terenurile imediat invecinate cu amplasamentul studiat, pe laturile de vest nord si est, sunt terenuri curti-constructii, libere de constructii, in proprietatea Statului Roman.

La nord de amplasament se afla linia de tramvai ce duce la Depoul de tramvaie, apoi Calea Iuliu Maniu – cu zona pasajului rutier peste liniile de cale ferata Arad – Timisoara.

La sud de amplasament se afla un teren aflat in proprietatea Statului Roman prin Ministerul Transporturilor si Infrastructurii, reprezentand **Terasament cu cale ferata, Linia 217, interval Timisoara – Arad.**

Nu se creeaza noi conflicte între funcțiunile existente și propuse în întreaga zonă, iar obiectivele nou propuse completează oferta de locuire colectivă și servicii oferite populației din zonă.

Imobilul de locuinte colective existent aflat la est de proprietate (bloc 102), in regim de inaltime P+8E, are o suprafata construita de aproximativ 1.700 mp si o suprafata construita desfasurata de aproximativ 15.200 mp.

În zonă există rețele de transport energie electrică aeriene (linie LEA 20 kV), alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu gaze naturale.

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

Conform C.F. nr. 306216 Arad, pe teren nu exista fond construit. Terenul se afla in proprietatea a S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L., cu drept de IPOTECA LEGALA pentru OLTEANU DORIN PETRU. In acest sens, OLTEANU DORIN PETRU si-a dat acordul notarial pentru ca procedurile P.U.Z. si D.T.A.C. sa fie derulate.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Existenta liniei de cale ferata Timisoara – Arad la sud de amplasament, **intre borna kilometrica km 55+6 si km 55+7**, cu restrictiile zonei de siguranta si de protectie impuse de aceasta
- Existenta LES 20 kV aflata la sud de amplasament, cu restrictiile zonei de protectie impuse de aceasta
- accesul auto pe amplasament prin intermediul strazii Exterioara trebuie corectat, dat fiind starea actuala a acestui segment de strada – portiune fara un terasament adecvat si contur clar definit.

- Ținând cont de propunerea urbanistică, a apărut necesitatea de a crea un acces suplimentar la incinta studiată inclusiv dinspre nord. În prezent nu există vreun segment de legătură între proprietate (latura nord) și strada Iuliu Toader.
- Terenul studiat nu este racordat sau bransat la rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică sau gaze naturale. Aceste utilități există până în dreptul străzii Iuliu Toader și a Străzii Exterioară.

2.7. Echiparea edilitară:

2.7.1. Alimentarea cu apă

Rețeaua de apă potabilă se află la acest moment în dreptul imobilelor de locuințe aflate la est de terenul studiat, aceasta urmând a fi extinsă funcție de soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.2. Canalizare menajeră

Rețeaua de canalizare menajeră se află pe strada Iuliu Toader, aceasta urmând a fi extinsă până la incinta funcție de soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.3. Canalizare pluvială

Rețeaua de canalizare pluvială se află pe strada Iuliu Toader, aceasta urmând a fi extinsă până la incinta funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de gaze naturale se află la acest moment în dreptul imobilelor de locuințe aflate la est de terenul studiat, aceasta urmând a fi extinsă până la incinta funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a Delgaz Grid.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

La nord de proprietate, de-a lungul străzii Iuliu Maniu, există o linie electrică aeriană de medie tensiune de la care pot fi alimentați consumatorii propuși. Racordarea proprietății la energie electrică se va face funcție de soluția tehnică a Enel Distribuție.

2.8. Probleme de mediu:

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

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al râului Mureș, care se află la cca. 350 m sud de amplasamentul studiat. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

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

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

2.9. Opțiuni ale populației:

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

Conform PUG Arad, terenul se află într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire de tip urban. Funcțiunile complementare admise sunt spații comerciale și de prestări servicii.

S-a parcurs etapa I și etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Nu au fost depuse obiecții sau sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

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

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

3.2. Prevederi ale PUG:

Terenul analizat este situat intravilan, in partea de est a municipiului Arad, cartier Micalaca, intre Calea Iuliu Maniu si linia de cale ferata Arad – Timisoara.

Conform PUG Arad, terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, funcțiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire de tip urban. Funcțiunile complementare admise sunt spatii comerciale si de prestari servicii.

Prevederile P.U.G. Arad pentru UTR 29 sunt:

- Tipuri de subzone funcționale: L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri, LI29a,b,c,d,e,f - subzonă predominant rezidențială
- Utilizări permise: clădiri de locuit și clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Utilizări permise cu condiții, utilizări temporare: nu au fost prevăzute
- Interdicții permanente: nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare, se interzice amplasarea unor construcții pe platformele de parcare sau pe locurile de joacă din incintele blocurilor
- P.O.T. maxim zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri: 20%.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan. La momentul de fata, amplasamentul este un teren viran, liber de constructii. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordul carosabil la Str. Iuliu Toader si la str. Exterioara.

In proximitatea terenului reglementat prin PUZ, se afla pasajul rutier ce traverseaza Calea ferata Timisoara – Arad, care are cota absoluta maxima 121,08 NMN. Inaltimea maxima a celor mai inalte constructii invecinate este de 27 m, respectiv 137,00 NMN.

Regimul de inaltime maxim proiectat a imobilelor propuse pe amplasamentul studiat este P+8E+2Er, avand o inaltime maxima de 34 m. Cota terenului sistematizat si a parterului va fi maxim 110,10 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse va fi 144,10 NMN.

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

Conform art. 3, alin 2 din Ordinul 119/2014, nu este necesara intocmirea unui studiu de insorire, deoarece noua constructie va fi amplasata la o distanta mare decat inaltimea proprie

(34 m) fata de cladirile invecinate. Distanța dintre cladirile existente si cea propusa este de minim 40 m.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din strada Iuliu Toader si din strada Exterioara, aflate la est de amplasament.

- Accesul auto pe amplasament de pe latura estica a proprietatii, in partea de sud, se va realiza prin intermediul strazii Exterioara. Traseul acesteia trebuie corectat, dat fiind starea actuala a acestui segment de strada – portiune fara un terasament adecvat si contur clar definit.
- Tinand cont de propunerea urbanistica, a aparut necesitatea de a crea un acces suplimentar la incinta studiata inclusiv dinspre nord. In prezent nu exista vreun segment de legatura intre proprietate (latura nord) si strada Iuliu Toader. Prin prezenta documentatie se doreste totodata racordarea terenului reglementat prin PUZ si pe latura nordica a acestuia cu o extindere a strazii Iuliu Toader.

Terenurile pe care se vor realiza accesesele carosabile si extinderea rețelilor de utilitati spre proprietatea studiata sunt terenuri private, proprietatea STATULUI ROMAN.

Lucrările rutiere amenajate constau în principal din următoarele:

- Amenajarea accesului rutier si pietonal pe latura nordica prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Carosabilul segmentului de racord va avea o latime de minim 6 m, pentru a permite circulatia autoturismelor in 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate si de asemenea terasamentul necesar, functie de studiul geotehnic si imbracamintea finala a racordului de pe segmentul propus.
- Amenajarea accesului rutier si pietonal la sud, prin lucrari de modernizare si reparatii a segmentului de strada Exterioara, pentru a permite utilizarea acestui traseu in conditii conforme din punct de vedere tehnic. **Accesul rutier amenajat la sud de proprietate se va realiza in afara zonei de siguranta a liniei de cale ferata.** Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale strazii Exterioara.
- In interiorul incintei se va realiza o platforma betonata sau pavata pentru circulatia auto si pietonala a imobilului propus. **In zona de siguranta a liniei de cale ferata se va amenaja un platou din pavaj inierbat si zona verde amenajata. Prin aceasta amenajare propusa nu vor fi realizate constructii sau instalatii neferoviare supraterrane.**
- In interiorul incintei se propune realizarea a 51 locuri de parcare, din care 25 locuri de parcare amplasate la parterul imobilului, iar diferenta de 26 locuri de parcare se va amenaja pe proprietate, in zone cu pavele inierbate.

Beneficiarul va realiza si va asigura executarea lucrarii de construire a extinderii strazii Iuliu Toader, respectiv modernizarea strazii Exterioara, dimensionate conform normativelor in vigoare, in baza unui Certificat de Urbanism, a documentatiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizatiilor si avizelor prevazute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a Autorizatiei de construire, se va supune aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad documentatia tehnico-economica pentru realizarea extinderii strazilor. Receptia lucrarilor se va realiza cu respectarea prevederilor legale privind receptia lucrarilor publice.

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

Execuția lucrărilor:

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

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

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

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă realizarea unei cladiri P+8E+2Er destinata locuirii colective si serviciilor, cu amenajarile aferente, conform plansei Reglementari Urbanistice anexata.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Constructii noi: imobil locuinte colective si spatii servicii P+ 8E+ 2ER
- b) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- c) Sistematizare verticala a terenului
- d) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- e) Amenajare zone verzi
- f) Acces carosabil in incinta din strazile Iuliu Toader si strada Exterioara.

Zona studiată are suprafața de **34.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor carosabile în incinta reglementată, prin extinderea strazii Iuliu Toader existenta in zona pana la terenul studiat, in partea de Nord, iar in partea de Sud a terenului studiat, modernizarea segmentului de strada Exterioara pana la amplasament.

Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati pana la amplasamentul studiat. Acestea se vor realiza in partea de nord a proprietatii studiate, de-a lungul extinderii strazii Iuliu Toader.

Terenurile pe care se vor realiza accesele carosabile si extinderea retelelor de utilitati pe proprietatea studiată sunt terenuri private, proprietatea STATULUI ROMAN.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **1.742 mp**, proprietate privata a S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei cladiri P+8E+2Er destinata locuirii colective si serviciilor, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni, cea de **locuire si prestari servicii**, cu amenajarile aferente: parcare, carosabile, echipare tehnico – edilitara, spatii verzi amenajate.

Constructii propuse:

- A. Imobil de locuinte colective si prestari servicii P+ 8E+ 2Er

Sc = aprox. 607 mp

Sd = aprox. 6.070 mp

Cladirea propusa va avea destinatia locuire colectivă, funcțiunea prestari servicii fiind distribuită la nivelul etajului 1.

Se propune un regim de inaltime maxim al imobilului propus de P+8E+2ER, cu inaltimea maxima 34 m.

Parterul va fi partial inchis, penstru asigurarea accesului locatarilor, circulatiilor verticale, spatiilor tehnice necesare, boxe de depozitare, functie de solutia de arhitectura. Suprafata ramasa a parterului va fi deschisa si amenajata la cota carosabilului ca parcare acoperite pentru autoturismele proprietarilor de apartamente.

La nivelul etajului I se vor amenaja si spatii cu destinatia de birouri.

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ de 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii / birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie



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

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

Construcția va avea structura de rezistență realizată din cadre de beton armat, cu închideri exterioare din zidărie BCA sau cărămidă cu goluri verticale. Aceasta va avea gradul de rezistență la foc I-II.

Fiecarui apartament îi va reveni câte un loc de parcare amenajat pe proprietate. Pentru spațiile destinate funcțiunii de servicii se vor amenaja separat un număr de locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede câte un loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurată de spații prestări servicii/birouri.

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

Distanța dintre platforma menajeră și perimetrul clădirii propuse va fi de minim 10 m.

Distanța dintre platforma menajeră propusă și clădirile existente învecinate va fi de minim 45 m.

Fațada orientată spre platforma menajeră propusă nu va fi prevăzută cu goluri de fereastră pentru următoarele tipuri de spații: camere de zi, dormitoare sau bucătării. Ferestrele de pe această fațadă sunt prevăzute exclusiv pentru băi, având dimensiuni adaptate acestui spațiu și fiind amplasate cu Hparapet de minim 150 cm, astfel încât rezidenții nu vor avea o vedere directă înspre zona viitoare a platformei menajere.

BI LANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ 34.500 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	11.063,12	32,07	8.795,57	25,50
2	LOCUINTE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	3.480,80	10,09	4.087,80	11,85

3	ZONA SERVICII SI COMERT	729,46	2,12	729,46	2,12
4	ANEXE GOSPODARESTI	874,16	2,53	874,16	2,53
5	ZONE VERZI NEAMENAJATE din care:				
	- Zone verzi neamenajate	3.311,16	9,60	3.311,16	9,60
	- Zone verzi de protectie carosabil	1.598,83	4,63	1.598,83	4,63
	- Zone verzi amenajate	-	-	268,85	0,78
	- Parcaje / platou inierbat	-	-	354,50	1,03
6	CAI DE COMUNICATII RUTIERE-CAROSABILE	6.208,83	18,00	6.208,83	18,00
	- drumuri si strazi existente	-	-	525,55	1,52
	- carosabile propuse (str. Exterioara, extindere str. Iuliu Toader) inclusiv teren alocat acostamentului de drum si a extinderii infrastructurii edilitare pana la amplasament - propus				
7	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - propus	-	-	504,00	1,46
8	CALE FERATA	4.386,38	12,71	4.386,38	12,71
9	LINIE DE TRAMVAI	1.491,00	4,32	1.491,00	4,32
10	TROTUARE	1.356,26	3,93	1.356,26	3,93
11	CONSTRUCTII, DOTARI TEHNICO-EDILITARE	-	-	7,65	0,02
TOTAL GENERAL		34.500,00	100	34.500,00	100

BI LANŢ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 1.742 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	1.742	100	-	-
2	ZONA LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE	-	-	607,00	34,85
3	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	-	-	7,65	0,44
4	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	504,00	28,93
5	ZONE VERZI			268,85	15,43
	- spatii verzi amenajate	-	-	150,70	8,65
	- parcaje / platou inierbat - spatii verzi *			118,15	6,78
6	PARCAJE / PLATOU INIERBAT - PAVAJ *	-	-	354,50	20,35
TOTAL GENERAL		1.742	100	1.742	100

* S-a considerat ca 1,00 mp de parcare inierbata este echivalentul a 0,25 mp de spatiu verde amenajat.

* Total Suprafata parcaje / platou inierbat: 472,65 mp, care prin aplicarea procentului de 0,25 mp / 1 mp, este asimilata drept zona verde in suprafata de 118,15 mp, respectiv 6,78 % din suprafata totala a terenului.

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	0,00 %	34,85 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,00	3,50

REGIMUL JURIDICAL AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 306216 Arad (Nr. top. 306216)	

3.5.1. Sistemizare verticală:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109,90 NMN (nord) și 110,10 NMN (sud). Cota $\pm 0,00$ este prevăzută la +110,20 NMN, iar CTS la +110,10 NMN.

În interiorul parcelei se propune o platforma carosabilă și parcuri pentru autoturisme. Parcarile se vor amenaja parțial la sol, parțial la nivelul terenului sub construcție, la nivelul parterului.

Parcarile amenajate la nivelul solului se vor realiza cu pavele înierbate. În zona de siguranță a liniei de cale ferată Timisoara-Arad nu vor fi realizate construcții și instalații neferoviare supraterane. În zona de siguranță a căii ferate, singurele amenajări permise sunt cele pentru zona verde și platou din pavaj înierbat. Proprietatea nu se va împrejmuși, pentru a se respecta prevederea că în zona de siguranță a liniei de cale ferată nu sunt permise construcții supraterane.

Amenajările propuse în zona de siguranță de 20 m din axul căii de linie ferată, nu implică realizarea de elemente de infrastructură sau suprastructură, ele constând exclusiv din lucrări de amenajare și sistemizare a terenului natural.

Se va amenaja minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă și, suplimentar, un număr de locuri de parcare pentru spațiile de prestări servicii / birouri.

Pentru spațiile destinate funcțiunii de prestări servicii / birouri se vor amenaja separat locuri de parcare, în funcție de suprafața construită ocupată de acestea, conform Regulamentului general de urbanism – un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată de spații comerciale/prestări servicii.

3.5.2. Criterii compozitionale și funcționale:

Se propune realizarea unei construcții cu regim de înălțime P+8E+2Er și o înălțime maximă de 34 m. În zona studiată, în imediată vecinătate a amplasamentului, se afla construcții cu un regim de înălțime similar (P+6, P+8). Construcția propusă va avea o formă rectangulară, încadrându-se într-un perimetru construibil având dimensiunile maxime de 14,65 m lățime și 48,00 m lungime. Poziția noii construcții pe amplasament este propusă perpendicular pe calea de acces și Calea Iuliu Maniu și paralel cu construcțiile de locuințe colective existente în zona. Distanța rezultată dintre construcțiile existente (imobil locuințe P+8) și construcția propusă este de minim 40 m.

Orientarea principalelor spații funcționale din imobilul propus este spre est și vest.

Fatadele laterale și posterioare ale construcției propuse vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele și finisajul exterior va fi de bună calitate.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Zona de construibilitate propusă va fi amplasată la:

- nord: minim 5,56 m față de limita de proprietate
- est: minim 4,00 m față de limita de proprietate
- vest: minim 4,00 m față de limita de proprietate
- sud: minim 14,78 m față de limita de proprietate, în afara zonei de siguranță a căii ferate Timisoara – Arad (20 m din axul infrastructurii)

feroviare) si a zonei de protectie LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).

In zona de siguranta a liniei de cale ferata Timisoara – Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) nu se vor executa constructii supraterane. In aceasta zona sunt propuse amenajari teren de tip platou inierbat si spatii verzi.

Amenajarile propuse in zona de siguranta de 20 m din axul caii de linie ferata, nu implica realizarea de elemente de infrastructura sau suprastructura, ele constand exclusiv din lucrari de amenajare si sistematizare a terenului natural.

Proprietatea nu se va imprejmu, pentru a se respecta prevederea ca in zona de siguranta a liniei de cale ferata nu sunt permise constructii supraterane.

Distanța dintre axul caii ferate si constructia propusa pe amplasament va fi de minim 25,10 m.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de înălțime maxim pentru construcția propusa este **P+ 8E+ 2Er**, cu înălțimea maximă de **34,00 m** față de cota $\pm 0,00$.

Cota terenului sistematizat si a parterului va fi maxim 110,10 NMN. Inaltimea maxima a constructiei propuse in cote NMN va fi **144,10 NMN**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

- P.O.T. maxim 34,85 %
- C.U.T. maxim 3,50

3.5.6. Plantații:

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

- Pentru locuinte – min. 2mp/ locuitor. Pentru imobilul propus se estimeaza un numar de 132 persoane (un numar mediu de 2 persoane/ apartament 2 camere, un numar mediu de 3 persoane/ apartament 3 camere).

$$132 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp spatiu verde amenajat/ persoana} = 264 \text{ mp necesar spatiu verde amenajat}$$
- Pentru spatiile de servicii/birouri, se va aloca un minim de 10% suprafata verde din totalul suprafetei terenului. Astfel, suprafata de zona verde necesara pentru zonele cu destinatie de servicii/birouri este de 174,20 mp, aferenta procentului de 10% din totalul suprafetei terenului.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect este de 268,85 mp, reprezentand 15,43% din totalul suprafetei terenului, acoperitor pentru functiunea ce necesita suprafata de spatii verzi cea mai mare, cea de servicii.

Necesarul de zona verde va fi asigurat astfel:

- spatiu verde amenajat in suprafata de **150,70 mp**, reprezentand 8,65% din suprafata totala a terenului.

- parcar / platou inierbat in suprafata de 472,65 mp.

Se considera ca 1,00 mp parcare inierbata este echivalentul a 0,25 mp spatiu verde amenajat. Astfel, suprafata de parcare inierbata de 472,65 mp este echivalata cu **118,15 mp** spatiu verde amenajat, reprezentand 6,78 % din suprafata totala a terenului.

Insumand cele doua componente de mai sus, se asigura prin proiectul propus o suprafata totala de **zona verde amenajata de 268,85 mp (15,43 %)**.

Pe zona verde amenajata propusa prin prezenta documentatie se instituie interdictie de construire, iar parcarile inierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spatiu verde a incintei.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

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

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

Pentru obiectivul studiat se propune o conductă din polietilenă **DN 63mm** care va prelua necesarul de apă din aducțiunea de pe strada Iuliu Toader.

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

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

3.6.2. Canalizare menajera:

Incinta se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, prin extinderea rețelei aflate pe strada Iuliu Toader. Pentru racordul la canalizarea stradala se propune montarea unei conducte din **PVC-KG D.200**.

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

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

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

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

3.6.3. Canalizare pluviala:

Apele pluviale vor fi colectate si deversate in rețeaua existenta stradala, aflata pe strada Iuliu Toader. Se va realiza racordarea rețelei de canalizare pluviale din incinta pana la cea existenta in zona invecinata, in functie de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații, colectate atat de pe platformele carosabile, cât si de pe clădire, considerata conventional curata.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

- apa pluviala cu hidrocarburi din parcare si accesul auto va fi colectata prin intermediul unor receptoare si transportata printr-o retea separata pana la un separator de hidrocarburi si namol cu by-pass, $Q=1/10$ l/s si deversata la caminul de racord
- apa pluviala curata de pe invelitoarea cladirii va fi colectata si transportata printr-o retea separata pana la caminul de racord propus
- debitul total de apa pluviala curata va fi deversat in caminul de racord propus.

Breviar de calcul:

ALIMENTARE CU APĂ

Numarul de persoane estimat aferent imobilului studiat: 132 persoane

Cerinta de apa (conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478-90)

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

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

$Q_{\max\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{n_{d.f.a} \times n_c} (mc/h)$

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

K_p = coeficient de pierderi= 1,1

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

K_o = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta:

$Q_{zi\ mediu} = 1.1 \times 132 \times 170 / 1000 = \mathbf{24,6\ mc/zi}$

$Q_{zi\ maxim} = 1.35 \times 24,6 = \mathbf{33,2\ mc/zi}$

$Q_{\max\ orar} = \frac{33,2 \times 3}{24} = \mathbf{4,1\ (mc/h)}$

CANALIZARE MENAJERĂ

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

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră.

$Q_{uz\ zimed} = 0,9 \times Q_{zimed} = \mathbf{22,1\ m^3 / zi}$

$Q_{uz\ zimax} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{29,8\ m^3 / zi}$

$Q_{uz\ orarmax} = 0,9 \times Q_{orarmax} = \mathbf{3,7\ m^3 / h.}$

CANALIZARE PLUVIALA

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice de pe cladire

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

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

În care :

i -intensitatea ploii de calcul [$l/s \cdot ha$]

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

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

m – coeficientul de înmagazinare

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

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

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

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

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

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

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

$$V = 40 \div 60 \text{ m/min}$$

$$S_c = 650 [\text{mp}]$$

$$F = 1/2$$

$$i = 220 [\text{l/s} \cdot \text{ha}]$$

$$\phi = 0.85$$

$$m = 0.8$$

Rezultă:

$$Q_p = 0.8 \cdot 607 \cdot 0.0001 \cdot 220 \cdot 0.85 [\text{l/s}]$$

$$Q_p = 9 [\text{l/s}]$$

Canalizare pluviala - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

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

$$Q_p = m \cdot S \cdot \phi \cdot i \cdot 0.0001 [\text{l/s}]$$

$$S_{\text{platforme}} = 1500 \text{ mp}$$

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

m – coeficientul de înmagazinare = 0,8

ϕ – coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 \cdot 504 \cdot 0.0001 \cdot 220 \cdot 0.85 [\text{l/s}]$$

$$Q_p = 7,5 [\text{l/s}]$$

Debitul de calcul pentru separatorul de hidrocarburi este de:

$$Q_{\text{csep}} = Q_{\text{ctot}}$$

$$Q_{\text{csep}} = 7,5 \text{ l/s}$$

Se propune montarea unui separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, cu debitul **Q = 1/10 l/s**.

Debit total de evacuare ape pluviale

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

$$Q_{\text{ctot}} = 9 + 7,5 = 16,5 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{ctot}} = 16,5 \text{ l/s}$$

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Exterior, în dreptul blocului 102 sc. E. Extinderea rețelei de gaze naturale se va realiza subteran.

Incalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice cu funcționare pe gaz metan, pentru fiecare apartament, individual.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se propune a se face de la rețeaua de distribuție de energie electrică aeriană de joasă tensiune, prin intermediul unui post de transformare montat suprateran în zona mediană a parcelei studiate.

De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată pe pereții imobilului.

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

Pentru imobilul proiectat va fi necesara o putere instalata de aproximativ 600 kW.

Alimentarea imobilului cu energie electrică se va face cu cabluri tip CYAbY pozat îngropat în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

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

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

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

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

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Locuințe familiale:

- 53 locuințe x 11 kW
- casa scarilor + spatii comune 20 kW

P instal. = 600 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 300 kW

Ia = 470 A

Măsura energiei electrice consumata atat in cadrul alimentarii cu energie electrica a consumatorilor de tip locuinte sau spatii administrative, cat si in sistemul de alimentare al iluminatului public se va realiza la Blocul de Masura si Protectie realizat langa firida de bransament, iar facturarea energiei electrice se va realiza de catre furnizorul de electricitate. Utilitatile comune sunt proiectate si realizate de catre beneficiar urmand a fi date spre folosire catre regiile de utilitati.

3.6.6. Rețele de telecomunicatii:

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibră optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Bransamentul de telecomunicații se vor realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

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

3.6.7. Gospodărie comunala:

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

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

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

de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Aceasta va fi intretinuta in permanenta stare de curatentie.

Distanța dintre platforma menajera si perimetrul cladirii propuse va fi de minim 10 m.

Distanța dintre platforma menajera propusa si cladirile existente invecinate va fi de minim 45 m.

Fatada orientata spre platforma menajera propusa nu va fi prevazuta cu goluri de fereastră pentru urmatoarele tipuri de spatii: camere de zi, dormitoare sau bucatarii. Ferestrele de pe aceasta fatada sunt prevazute exclusiv pentru bai, avand dimensiuni adaptate acestui spatiu si fiind amplasate cu Hparapet de minim 150 cm, astfel incat rezidentii nu vor avea o vedere directa inspre zona viitoare platforme menajere.

3.6.8. Transport in comun, parcaje:

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

Pentru etajul destinat spatiilor de prestari servicii se vor amenaja separat 3 locuri de parcare, conform Regulamentului general de urbanism, care prevede un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii.

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

3.7. Protectia mediului:

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

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

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

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

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

- Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 8902/20.05.2019, si anume:

- vor fi amenajate spatii verzi conform legislatiei HG525/1996 de minim 2 mp/locuitor
- vor fi amenajate spatii pentru parcare astfel incat sa fie asigurat numarul de locuri necesare corelat cu capacitatea imobilului, conform Anexei 5 la HG 525/1996
- planul propus va respecta conditiile din Acordul de principiu nr. 66-ALG-2019

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funcțiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala, cu constructii de locuinte colective si individuale (blocuri P+6, P+8 aflate in imediata vecinatate a amplasamentului) si servicii de comert. Aceasta investitie continua si dezvolta o zona deja existenta de locuire colectiva si functiuni complementare.

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

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

Se va respecta distanta de siguranta fata de linia de cale ferata Timisoara – Arad, aflata la sud de amplasament. In aceasta zona nu se vor amplasa constructii supraterane. Zona de siguranta a caii ferate impusa este de 20 m fata de axul caii ferate. In zona de siguranta este interzisa amplasarea oricaror constructii supraterane, suprafata afectata va fi ocupata cu zone verzi amenajate si platou inierbat. Proprietatea nu se va imprejmui, pentru a se respecta prevederea ca in zona de siguranta a liniei de cale ferata nu sunt permise constructii supraterane.

Amenajarile din zona de siguranta de 20 m din axul caii de linie ferata nu implica realizarea de elemente de infrastructura sau suprastructura, ele constand exclusiv din lucrari de amenajare si sistematizare a terenului natural.

Distanta dintre axul caii ferate si constructia propusa pe amplasament va fi de minim 25,10 m.

Se va respecta zona de protectie fata de linia electrica subterana LES 20 kV care traverseaza terenul studiat in partea de sud, care este de 0,6 m fata de ax. In zona de protectie Les este interzisa amplasarea oricaror constructii.

In ceea ce priveste realizarea acceselor pe terenul reglementat, se propune extinderea strazii Iuliu Toader si modernizarea segmentului strazii Exterioara la care se va racorda proprietatea.

In ceea ce priveste asigurarea utilitatilor, acestea vor fi extinse din zona Str. Iuliu Toader pana la amplasamentul reglementat.

3.9. Obiective de utilitate publica:

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt propuse noi obiective de utilitate publica, și anume drumurile rezultate din extinderea strazii Iuliu Toader și modernizarea segmentului strazii Exterioara la care se va racorda proprietatea, lucrari realizate pe teren proprietatea privată a Statului Roman. Aceste lucrari asigura accesul carosabil si pietonal la incintă.

Toate obiectivele propuse pe terenul aflat in proprietate S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L., teren inscris in C.F. nr. 306216, raman in regim de proprietate si administrare privata.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local – drumuri, alei, spatii verzi, trotuare
- terenuri proprietate publica de interes national – linia de cale ferata nr. 217, interval Timisoara - Arad
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea STATULUI ROMAN, de interes local
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu sau fara constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

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

Accesul auto si pietonal pe terenul reglementat prin PUZ, respectiv realizarea extinderii rețelilor edilitare pe amplasament, se va realiza pe terenuri private aflate in proprietatea STATULUI ROMAN, prin acordarea de drepturi de servitute suprateran si subteran in favoarea initiatorului prezentului PUZ, functie de elementele specifice care vor fi stabilite in faza urmatoare – proiect tehnic.

Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv extinderea rețelilor edilitare pana la amplasament, se vor realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ, conform legislației în vigoare.

Dupa elaborarea proiectelor tehnice pentru specialitatile drumuri si echipari edilitare, vor fi stabilite traseele si suprafetele din CF-urile invecinate, aflate in proprietatea privata a

STATULUI ROMAN, pentru care vor fi acordate servituti supraterrane (pietonal si carosabil) si subterane (rețele edilitare).

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 fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad referitoare la intravilanul localității.

Conform PUG Arad, terenul se afla într-o zona preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire. Funcțiunile complementare admise sunt spații comerciale si de prestări servicii.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile PUG aprobat, propunând funcțiunea dominantă **locuire** și funcțiuni admise **comert si prestări servicii**.

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

- Realizarea acceselor pe parcela prin extinderea strazii existente învecinate: Strada Iuliu Toader si modernizarea segmentului de strada Exteriora pana la proprietate.
- Realizarea echipării cu utilități a incintei si anume: alimentare cu apa potabilă, cu energie electrică, racord la rețeaua de canalizare menajeră si pluvială, alimentare cu gaze naturale, prin extinderea rețelilor din zona pana la amplasament.
- Realizarea imobilului de locuințe si prestări servicii propus prin prezenta lucrare, cu amenajările aferente.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării funcțiunii rezidențiale într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens. Va fi corectată o disfuncționalitate majoră din zonă, aceea a extinderii rețelilor de echipare edilitară si a acceselor auto si pietonale pe teren.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a extinderii strazilor existente pana la amplasament și a bransamentelor la rețele tehnico-edilitare.

Intocmit,

arh. ANDREEA TUTU

Urbanism: arh. Doriană BALOGH RUR - D,E

PROIECTANT GENERAL:  SC TARA PLAN SRL Arad, str. T.Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-414060 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 115/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER,, Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108 Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
---	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

UTR nr. 29, AFERENT PUZ

"CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER"
 jud. Arad, mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108

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

Prescriptii cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ - 1.742 mp conform Extras CF.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER" mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF 306216 Arad: curti constructii in intravilan in suprafata de 1.742mp.

2. BAZA LEGALA A ELABORARI I

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

- legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigentele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- 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.
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. DOMENI UL DE APLI CARE AL REGLAMENTULUI LOCAL DE URBANI SM

Regulamentul local de urbanism stabilește condițiile de autorizare a executării lucrărilor de construcții până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor aferente acestora.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul PUZ.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren intravilan

apartinand teritoriului administrativ al municipiului Arad, Calea Iuliu maniu, nr. 108, identificat prin C.F. nr. 306216 Arad, beneficiar S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.

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

- **Zona studiată** are suprafața de **34.500 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea acceselor carosabile în incinta reglementată, prin amenajarea acceselor rutiere si pietonale:
 - **pe latura nordica** prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Segmentul de racord va avea o latime de minim 6 m, pentru a permite circulatia autoturismelor in 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate si de asemenea terasamentul necesar, functie de studiul geotehnic si imbracamintea finala a racordului de pe segmentul propus.
 - **la sud**, prin lucrari de modernizare si reparatii a segmentului de strada Exterioara, pentru a permite utilizarea acestui traseu in conditii conforme din punct de vedere tehnic. Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale strazii Exterioara.

Totodata se doreste extinderea retelelor de utilitati pana la amplasamentul studiat.

Terenurile afectate de realizarea acceselor carosabile si a extinderii retelelor de utilitati pe proprietatea studiată sunt terenuri private, proprietatea STATULUI ROMAN.

- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **1.742 mp** si reprezinta terenul in proprietate privata a S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L., conform CF nr. 306216 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei cladiri P+8E+2Er destinata locuirii colective si serviciilor, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Nu sunt propuse zonificari ale terenului, acesta fiind destinat unei singure functiuni, cea de **locuire si prestari servicii**, cu amenajarile aferente: parcar, carosabile.

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

După aprobare, parcelele stabilite prin P.U.Z., atât pentru domeniul public (daca este cazul) - strazi, sp.verzi, etc, cât si terenurile destinate servitutiilor de trecere subterana si supraterana, se vor materializa in limbaj topografic, potrivit Legii cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996- republicata și se vor intabula de catre proprietari.

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

Impartirea teritoriului în unități funcționale a fost evidentiata in plansa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE care cuprinde zonificarea cu delimitarile unităților și subunităților funcționale, precum și notațiile aferente acestora.

Unitatea funcțională cuprinde o suprafață a teritoriului zonei studiate cu o funcțiune predominanta sau cu caracteristici morfologice unitare. Intr-o unitate funcțională există, de regula, subunități funcționale – terenuri identificate prin functiuni urbanistice diferite - compatibile compozitional si ca functionalitate la unitățile din care fac parte, dar și în ansamblu.

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

Planul urbanistic zonal "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER, Calea Iuliu Maniu nr. 108, Arad", impreuna cu RLU aferent cuprind normele

obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in intravilanul municipiului Arad parcela CF 306216 Arad.

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

II.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURI LOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

ART. 1 Expunerea la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri natural, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Consiliului Judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

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

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

ART. 2 Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
 - zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform Certificatului de Urbanism nr. 396/28.02.2018, eliberat de Primăria Mun. Arad
 - **In zona de protectie si de siguranta a liniei de cale ferata 217, interval Timisoara – Arad, se vor respecta conditionarile privind executarea constructiilor impuse prin Avizul S.N.C.F.R. nr. 3/ 6/ 1/ 1/ 450/ 27.03.2019**
 - **Se vor respecta conditionarile privind executarea constructiilor impuse prin avizul A.A.C.R. nr. 24007/ 1311 din 23.10.2018.**

ART. 3 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise 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 investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- (2) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie extinderea rețelelor edilitare și a acceselor auto și pietonale până la terenul reglementat prin PUZ, extindere realizată pe terenuri private, în proprietatea STATULUI ROMÂN.
- (4) Amenajarea accesului auto și pietonal pe teren, respectiv extinderea rețelelor edilitare până la amplasament, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

ART. 4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

Prin prezentul regulament se reglementează modalitatea de construire la nivelul zonei funcționale și se stabilesc măsurile de eliminare a disfuncționalităților.

Integrarea în zona a construcțiilor noi se 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.

Conform încadrării sale în UTR 29 (conform PUG Arad) funcțiunea predominantă este cea de locuire colectivă iar funcțiunile complementare admise sunt cele de comerț/prestări servicii.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit dintr-o singură unitate funcțională:

LI 29g – ZONA REZIDENTIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SERVICII P+ 8E+ 2Er

Funcțiune dominantă: locuințe colective

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

Utilizări admise cu condiții:

construcțiile și amenajările aflate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează doar cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române”

Utilizări interzise:

- Se interzice executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterane în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, conform aviz Regia Autonome

„Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” (20 m din axul infrastructurii feroviare), cu exceptia amenajarilor de teren.

- Se interzice executarea oricaror constructii in zona de siguranta a liniei electrice subterane LES 20 kv (0,6 m din axul liniei subterane LES 20 kV), cu exceptia amenajarilor de teren
- se interzice executarea oricaror constructii pe zona verde amenajata si parcajele inierbate
- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, miros
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora

ART. 5 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.

Pentru LI 29g – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII P+ 8E+ 2Er

- (2) s-au stabilit urmatorii indici urbanistici:

P.O.T. = S.C./S.teren x 100 = maxim 34,85 %

C.U.T. = S.C.D./S.teren = maxim 3,50

- (3) Regim de inaltime propus:

P+ 8E+ 2Er, H maxim = 34 m (maxim + 144,10 NMN)

ART. 6 Lucrari de utilitate publica

- (1) Lucrarile de utilitate publica, in sensul prezentului regulament, sunt constituite din extinderea retelelor edilitare si a acceselor auto si pietonale pana la terenul reglementat prin PUZ, extindere realizata pe terenuri private, in proprietatea STATULUI ROMAN, necesitand astfel instituirea unor servituti de utilitate publica pe terenurile afectate.
- (2) Lucrarile de utilitate publica necesare realizarii investitiei reglementata prin PUZ se vor realiza din fonduri private ale beneficiarului P.U.Z.

Interdictii permanente:

Zonele de pe amplasament afectate de retele (electrice, canalizare, alimentare cu apa, gaze) sunt supuse interdictiei permanente de construire, cu exceptia amenajarilor de teren.

Este interzisa realizarea oricaror constructii supraterane in zona de siguranta a caii ferate Timisoara-Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare)

Este interzisa realizarea oricaror constructii supraterane in zona de protectie a liniei electrice subterane LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

5. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 7 Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

Amplasarea construcției se va face astfel încât pentru toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1 - 1,1/2 ore.

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

Pentru funcțiunea servicii, se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea spre nord a magaziiilor și a atelierelor de lucru.

ART. 8 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin P.U.Z. nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public. Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi amplasate la o distanță de minim 38,00 m față de drumul public – Calea Iuliu Maniu.

ART. 9 Amplasarea fata de cai ferate din administratia SNCFR

Amplasamentul este situat în zona de siguranță și de protecție a liniei de cale ferată 217, între borna kilometrică km 55+6 și km 55+7, interval Timisoara – Arad.

- (1) Este interzisă executarea oricăror construcții în zona de siguranță de 20 m din axul căii ferate. În zona de siguranță a infrastructurii feroviare se pot amplasa doar instalații de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române” și al Ministerului Transporturilor. Prin zona de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.
- (3) Se vor respecta condițiile privind executarea construcțiilor impuse prin Avizul S.N.C.F.R. nr. 3/6/1/1/450/27.03.2019:

În conformitate cu OUG nr. 83/2016 de modificare și completare a OUG nr. 12/1998, aprobată cu Legea nr. 89/1999, se instituie zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice, în limita a 20 m, măsurată de o parte și de alta a axului căii ferate.

Conform H.G. 581/1998, CNCF "CFR" S.A. are dreptul sa utilizeze zona de siguranta a infrastructurii feroviare pentru amplasarea instalatiilor de semnalizare, de siguranta a circulatiei, a instalatiilor si lucrarilor de protectie a mediului.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

- (1) Amplasamentul este situat in zona I de servitute aeronautica civila, la 929,90 m nord fata de prelungirea axei pistei 09-27 si la 5172,40 m est fata de pragul 27 al Aeroportului International Arad.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana nr. 24007/1311 din 23.10.2018 respectiv:
 - respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor din documentatia transmisa;
 - respectarea inaltimii maxime a constructiei de 34 m respectiv cota absoluta maxima de + 144,10 NMN;
 - furnizarea de coordonate geografice in sistemul WGS-84 si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate de agenti geodezi autorizati de AACR;
 - obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari/chiriasi/locatati cu privire la respectarea prevederilor avizului AACR.
- (3) Proiectul are la baza ridicarea topografica intocmita in sistem de proiectie stereografic 1970, sistem de referinta Marea Neagra 1975.
- (4) Cota terenului natural in perimetrul studiat este de + 109,90 – + 110,10 NMN. Cota terenului sistematizat este de 110,10 NMN.
- (5) Inaltimea maxima absoluta a constructiilor propuse pe amplasamentul reglementat prin PUZ va fi de + 144,10 NMN.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Regimul de aliniere a constructiei fata de domeniul public – Calea Iuliu Maniu – este de 38,00 m.

Retragerea constructiei fata de limita de proprietate de la frontul stradal – considerat a fi pe latura nordica a incintei studiate – va fi de minim 5,56 m.

Amplasarea platformei menajere face exceptie de la retragerea fata de aliniament, fiind propusa la o distanta minima fata de limita de proprietate.

ART. 12 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, avand dimensiunile maxime de 14,65 m latime si 48,00 m lungime (conform planșa Reglementari Urbanistice Zonificare 02A):

- (1) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil – servitutea de vedere – obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- (2) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- (3) Distanța minima fata de limita de proprietate vestica va fi de minim 4,00 m.

- (4) Distanța minimă față de limita de proprietate sudică va fi de minim 14,78 m față de limita de proprietate, ținându-se cont de respectarea zonei de siguranță față de calea ferată Timișoara-Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) și zonei de protecție față de LES 20 kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV).
- (5) Distanța minimă față de limita de proprietate estică va fi de minim 4,00 m.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- (2) Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (3) Se va asigura acces carosabil pe proprietate prin servitute de trecere prin parcelele învecinate, proprietate privată a STATULUI ROMÂN.
- (4) Beneficiarul va realiza și va asigura executarea lucrării de construire a extinderii strazilor existente, dimensionate conform normativelor în vigoare, în baza unui Certificat de Urbanism, a documentațiilor tehnico-economice, a proiectelor de specialitate, autorizațiilor și avizelor prevăzute de lege. Anterior depunerii cererii de emitere a autorizației de construire, se va depune aprobării Consiliului Local al Municipiului Arad, documentația tehnico-economică pentru realizarea extinderii strazilor. Recepția lucrărilor de va realiza cu respectarea prevederilor legale privind recepția lucrărilor publice.
- (5) Se vor respecta condițiile impuse de următoarele:
 - ❖ Avizul Inspectoratului de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier nr. 207 493/19.12.2018, care prevede ca:
 - Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizare rutieră temporară conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/200 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului”.
 - Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială în condițiile prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 369/28.12.2018.
 - ❖ Avizul Serviciului Întreținere și Reparații Cai de Comunicații Terestre a Primăriei Municipiului Arad nr. 92741/T6/01.02.2019, care prevede ca:
 - Pe toată durata executiei lucrărilor, este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul strazilor Exterioară și Iuliu Toader.
 - Accesul va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului.
 - Accesul va fi avizat de Poliția Rutieră a Municipiului Arad în baza unui Plan de semnalizare, întocmit de un proiectant autorizat.
 - Accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gura de scurgere, canalizare).

ART. 14 Accese pietonale

- (1) Se va asigura acces pietonal pe proprietate prin servitute de trecere prin parcelele învecinate, proprietate privată a STATULUI ROMÂN.
- (2) Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și

care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- (3) Realizarea executiei accesului pietonal se va face pe cheltuiala beneficiarului.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

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

ART. 16 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderea de retele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile avizelor emise de furnizori acestor utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Extinderea de retele edilitare se realizeaza prin servitute de trecere subteran, prin parcelele invecinate, proprietate privata a STATULUI ROMAN.
- (4) **Alimentarea cu energie electrica** va respecta conditionarile impuse de avizul E-Distributie Banat nr. 254862860/06.02.2019:
 - Pentru obtinerea avizului in faza DTAC se va cere un nou aviz de amplasament.
 - Conform Legii energiei nr. 123/2012 art. 49 pt. protejarea retelelor electrice de distributie se interzice persoanelor fizice si juridice sa limiteze sau sa ingradeasca, prin executia de imprejmui, prin constructii ori prin orice alt mod, accesul la instalatii al operatorului de distributie.
 - Se vor respecta PE101/85, PE 101A/85, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare), propuse a se construi.
 - Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de de determinarea prin sondaje a traseului acestora. Toate sapaturile se vor executa manual de traseul LES existente.
 - Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric

existent LES 20kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00.

- Se interzice executarea de sapaturi la distante mai mici de 1 m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice.
- Pentru obtinerea avizului de amplasament in faza DTAC se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan aprobat PUZ vizat si copie Aviz de amplasament faza PUZ.
- In caz de avarie la LES 20 kV existenta care traverseaza terenul reglementat, se va permite accesul echipei de interventie pentru remedierea defectului.

(5) **Alimentarea cu apa si racordarea la retelele de canalizare** va respecta conditiile impuse de avizul Companiei de Apa Arad SA:

- Proiectul pentru extinderea retelelor publice de apa si canalizare se va supune avizarii Consiliului Tehnic-Economic al Companiei de Apa Arad.
- Bransarea si racordarea imobilului la sistemul public de alimentare cu apa si/sau canalizare se va face de agenti economici agrementati de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare-avizare-executie-receptie-contractare-furnizare, in baza unei Cerere de bransare/racordare inaintata de ori impurenlicitul legal si pe cheltuiala acestuia si in baza unui Aviz de Solutie Tehnica.
- Conditiiile generale privind asigurarea utilitatilor publice de apa/canal la obiectiv se precizeaza de operator in avizul de Solutie Tehnica.

ART. 17 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a regiilor jud. Arad sau a unităților teritorial administrative.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI A CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Inaltimea constructiilor

- (1) Regimul maxim de inaltime stabilit pentru unitatea de locuire colectiva cu spatii prestari servicii va fi **P+ 8E+ 2Er**.
- (2) Inaltimea maxima a constructiei va fi de **34 m (+ 144,10 NMN)**

ART. 19 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

(3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirii vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

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

ART. 20 Parcaje

- a) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- b) Pe parcela reglementată s-au prevăzut platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor si spatiilor de prestari servicii.
- c) Numarul locurilor de parcare va fi de minim 1 loc parcare /apartament.
- d) Numarul locurilor de parcare pentru spatiile comerciale si prestari servicii va fi conform RGU anexa 5 pct 5.3, si anume 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata pentru unitati pana la 400 mp si parcare pentru vehiculele proprii.
- e) Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 8902/20.05.2019

ART. 21 Spatii verzi si plantate

(1) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

(2) Se va alocă o suprafata pentru zone verzi de 2 mp pentru fiecare locatar. Spatiile verzi care revin spatiilor prestari servicii/ birouri vor reprezenta conform RGU minim 10% din suprafata terenului. Bilantul teritorial prevede spații verzi amenajate, inclusiv parcare inierbate, în suprafata totala de **268,85 mp (15.43 %)**. repartizati astfel:

- spatiu verde amenajat in suprafata de minim 150,70 mp, reprezentand 8,65% din suprafata totala a terenului
- parcare / platou inierbat in suprafata de 472,65 mp. Se considera ca 1,00 mp de parcare inierbata este echivalentul a 0,25 mp de spatiu verde amenajat. Astfel, suprafata de parcare inierbata de 472,65 mp este echivalata cu 118,15 mp de spatiu verde amenajat, reprezentand 6,78% din suprafata totala a terenului.

(3) Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 8902/20.05.2019

ART. 22 Imprejmuiri

- (1) Este interzisa realizarea de imprejmuiri de orice fel in zona de siguranta a liniei de cale ferata Timisoara-Arad., conform aviz C.F.R., Sucursala Regionala CF Timisoara, nr. 3/6/1/1/450/27.03.2019.
- (2) In afara zonei de siguranta a liniei de cale ferata Timisoara-Arad, este permisă autorizarea de împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.
- (3) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

- (4) Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m;
- (5) Împrejuririle vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclama comercială, în condițiile legii.

IV. ZONI FI CARE FUNCTI ONALA

10. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA nr. 02A – REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. – “CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER” amplasată în intravilanul municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 108, CF nr. 306216 Arad.

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

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

LI 29g – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII P+8E+2Er – funcțiune unitară ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

Cc29 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, extindere acces carosabil si pietonal de la drumurile existente pana pe proprietate

Cp29 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

SP29a– subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE

SP29b - subunitate functionala - SPATII VERZI - PLATOU INIERBAT

TE29 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ

Prcf – subunitate functionala ZONA DE PROTECTIE A CAII FERATE Timisoara – Arad

Pre – subunitate functionala ZONA DE PROTECTIE A Les 20 kV

11. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati functionale:

LI 29g – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI – LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII P+ 8E+ 2Er

- POT maxim: 34,85 %, CUT maxim : 3,5

Funcțiune dominantă: locuințe colective

În imobil se vor amenaja un număr aproximativ 51 apartamente, inclusiv spațiile destinate funcțiunii de servicii/birouri, după cum urmează:

- 4 apartamente la etajul I, din care 1 apartament cu 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere și 1 spațiu de servicii / birouri. Suprafața alocată spațiilor cu destinația de birouri este de aproximativ 249 mp.
- câte 6 apartamente la etajele II-VIII, din care 3 apartamente cu 2 camere și 3 apartamente cu 3 camere
- 5 apartamente la cele 2 nivele retrase a câte 3 camere fiecare

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

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

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

Utilizări admise cu condiții:

construcțiile și amenajările aflate în zona de protecție a infrastructurii feroviare se autorizează doar cu avizul Regiei Autonome „Societatea Națională a Cailor Ferate Române”

Utilizări interzise:

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

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime de maxim P+ 8E+ 2Er
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 34 m față de cota ± 0,00

Regim de aliniere:

Perimetrul maxim de construibilitate, exceptând construcții tehnico-edilitare (post de transformare, platforma gospodărească, etc.), având dimensiunile maxime de 14,65 m lățime și 48,00 m lungime, va fi amplasat la:

- **Vest:** minim 4,00 m față de limita de proprietate

- **Est:** minim 4,00 m fata de limita de proprietate, respectiv minim 40 m fata de constructia bloc locuinte P+ 8, aflata la est de proprietatea reglementata prin PUZ
- **Sud:** minim 14,78 m fata de limita de proprietate, tinandu-se cont de respectarea zonei de siguranta fata de calea ferata Timisoara-Arad (20 m din axul infrastructurii feroviare) si zonei de protectie fata de LES 20kV (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV)
- **Nord:** minim 5,56 m fata de limita de proprietate.

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.
- se va prevedea minim 1 loc parcare/apartament, si, suplimentar, un numar de locuri de parcare pentru spatiile de prestari servicii. Pentru spatiile destinate functiunii de prestari servicii se vor amenaja separat locuri de parcare in functie de suprafata construita ocupata de acestea, conform Regulamentului general de urbanism – un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata de spatii comerciale/prestari servicii.

Spații verzi:

- minim 15,43 %, incluzând suprafețele amenajate cu dale înierbate

Subunități functionale:

Cc29-CAI DE COMUNICATIE, extindere acces carosabil si pietonal de la drumurile existente pana pe proprietate

- (1) Realizarea acceselor carosabile pe terenul reglementat, se va realiza în incinta reglementată, prin amenajarea accesului rutier si pietonal:
 - pe latura nordica prin racordarea terenului reglementat prin PUZ cu strada Iuliu Toader. Segmentul de racord va avea o latime de minim 6 m, pentru a permite circulatia autoturismelor in 2 sensuri simultan. Se vor prevedea razele necesare pentru accesul facil pe proprietate si de asemenea terasamentul necesar, functie de studiul geotehnic si imbracamintea finala a racordului de pe segmentul propus. Amenajarea accesului rutier prin extinderea strazii Iuliu Toader, se va realiza traversand proprietatile invecinate din estul si nordul amplasamentului, proprietati private ale STATULUI ROMAN, cu raze de racordare de minim 6 m.
 - la sud, prin lucrari de modernizare si reparatii a segmentului de strada Exterioara, pentru a permite utilizarea acestui traseu in conditii conforme din punct de vedere tehnic. Dimensiunile acestui segment vor fi preluate din documentele de proprietate ale strazii Exterioara. Amenajarea drumului de acces in incinta va avea in vedere o latime de min. 6,00 m si realizarea unei structuri rutiere cu asfalt.
- (2) Realizarea accesului pe terenul reglementat prin PUZ va fi suportat de catre investitor.

Cp29 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

- (1) Va fi destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia perimetrala imobilului propus.
- (2) Latimea platformei carosabile destinata circulatiei perimetrale va fi de minim 4,50 m

- (1) Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament, respectiv 1 loc de parcare la fiecare 200 mp de spatii cu functiunea de prestari servicii.

SP29 a, b- SPATII VERZI AMENAJATE SI PLATOU INIERBAT

- (1) Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon, incluzând parcajul inierbat.
- (2) Se vor amenaja spatii verzi si parcare inierbate in procent de minim 15,43 % din totalul suprafetei terenului reglementat prin PUZ, repartizate astfel:
- spatiu verde amenajat in suprafata de minim 150,70 mp, reprezentand 8,65% din suprafata totala a terenului
 - parcare / platou inierbat in suprafata de 472,65 mp. Se considera ca 1,00 mp de parcare inierbata este echivalentul a 0,25 mp de spatiu verde amenajat. Astfel, suprafata de parcare inierbata de 472,65 mp este echivalata cu 118,15 mp de spatiu verde amenajat, reprezentand 6,78% din suprafata totala a terenului.
 - Pe zona verde amenajata propusa prin prezenta documentatie se instituie interdictie de construire, iar parcarile inierbate sunt astfel propuse doar pentru a suplimenta procentul de spatiu verde a incintei.

TE - ECHI PARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- (1) Destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaze naturale presiune redusa, platforma gospodărească, etc.
- (2) Platforma gospodărească se va amplasa cat mai aproape de limita nordica de proprietate, in zona accesului carosabil in incinta.
- (3) Platforma gospodărească se va amplasa in afara zonei construibile, la o distanta minim 10 m fata de constructia destinată locuinte colective si prestari servicii
- (4) Intre platforma gospodareasca propusa si cladirile existente invecinate se va asigura o distanta minima de 40,00 m.

Prct – subunitate functionala ZONA DE PROTECTIE A CAII FERATE Timisoara – Arad

- (1) constructiile si amenajarile aflate in zona de protectie a infrastructurii feroviare se autorizeaza doar cu avizul Regiei Autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane”
- (2) Se interzice executarea oricaror constructii sau instalatii neferoviare supraterane in zona de siguranta a infrastructurii feroviare, conform aviz Regia Autonome „Societatea Nationala a Cailor Ferate Romane” (20 m din axul infrastructurii feroviare), cu exceptia amenajarilor de teren.

Pre – subunitate functionala ZONA DE PROTECTIE A LES 20 kV

- (1) Se interzice executarea oricaror constructii in zona de siguranta a liniei electrice subterane LES 20 kv (0,6 m din axul liniei subterane LES 20kV), cu exceptia amenajarilor de teren

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,

arh. ANDREEA TUTU

Urbanism: arh. Doriana BALOGH RUR - D,E

 PROIECTANT GENERAL: SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160, I.R.C. J02/682/2008 Tel. 0726 375 327	Pr. nr. 115/2018 Faza: P.U.Z. Den. pr.: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER,, Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108 Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
---	---

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+ 8E+ 2ER"
- Amplasament: Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108
- Număr proiect: 115/2019
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

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

a. După aprobarea în Consiliul Local al municipiului Arad a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat iulie 2019 – septembrie 2019.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi:
 - clădire cu regim de înălțime P+8E+2Er
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă
- III. amenajare acces rutier și pietonal la proprietate, prin extindere și modernizare strazi existente
- IV. sistematizarea verticală a terenului
- V. platforme carosabile și parcaje
- VI. trotuare de incintă
- VII. amenajare zone verzi

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi – estimat octombrie. 2019 – noiembrie. 2019.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat noiembrie 2019 - martie 2020.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție – estimat noiembrie 2020 - martie 2021.

e. Recepție lucrări necesare investiției și întablare în Cartea Funciară – estimat martie. 2021 – iunie. 2021.

Însușit:

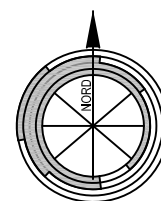
S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.

administrator Paul MOT

Întocmit:

Arh. Dorian BALOGH

PLAN DE INCADRARE, scara 1:5000



— LIMITA DE PROPRIETATE CONFORM C.F. NR.306216

Suprafața TEREN: 1742 mp

306216

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X []	Y []	
1	526574.176	217698.097	24.80
2	526575.589	217722.857	85.19
3	526496.684	217690.733	23.82
4	526511.109	217671.773	68.34
A(2)=1741.89sq.m P=202.16			

PROIECTANT GENERAL:



TARA PLAN TARA PLAN S.R.L.
Arad, Cîșca 03, 310017, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512
BRD Arad • RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357/414060

BENEFICIAR:

S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.

PROIECTANT ARHITECTURA:

S.C ARHITECTONIC S.R.L.

Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a
C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008

DENUMIRE PROIECT:

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI
PRESTARI SERVICII P+8E+2ER**

ADRESA: mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, jud. Arad

PR. NR.:
115/2018

Sef proiect:

arh. Doriana BALOGH

SCARA:

OBIECT:

FAZA:
P.U.Z.

Proiectat:

arh. Andreea TUTU

DENUMIRE PLANSA:

NR. PLANSA:

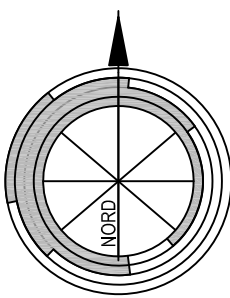
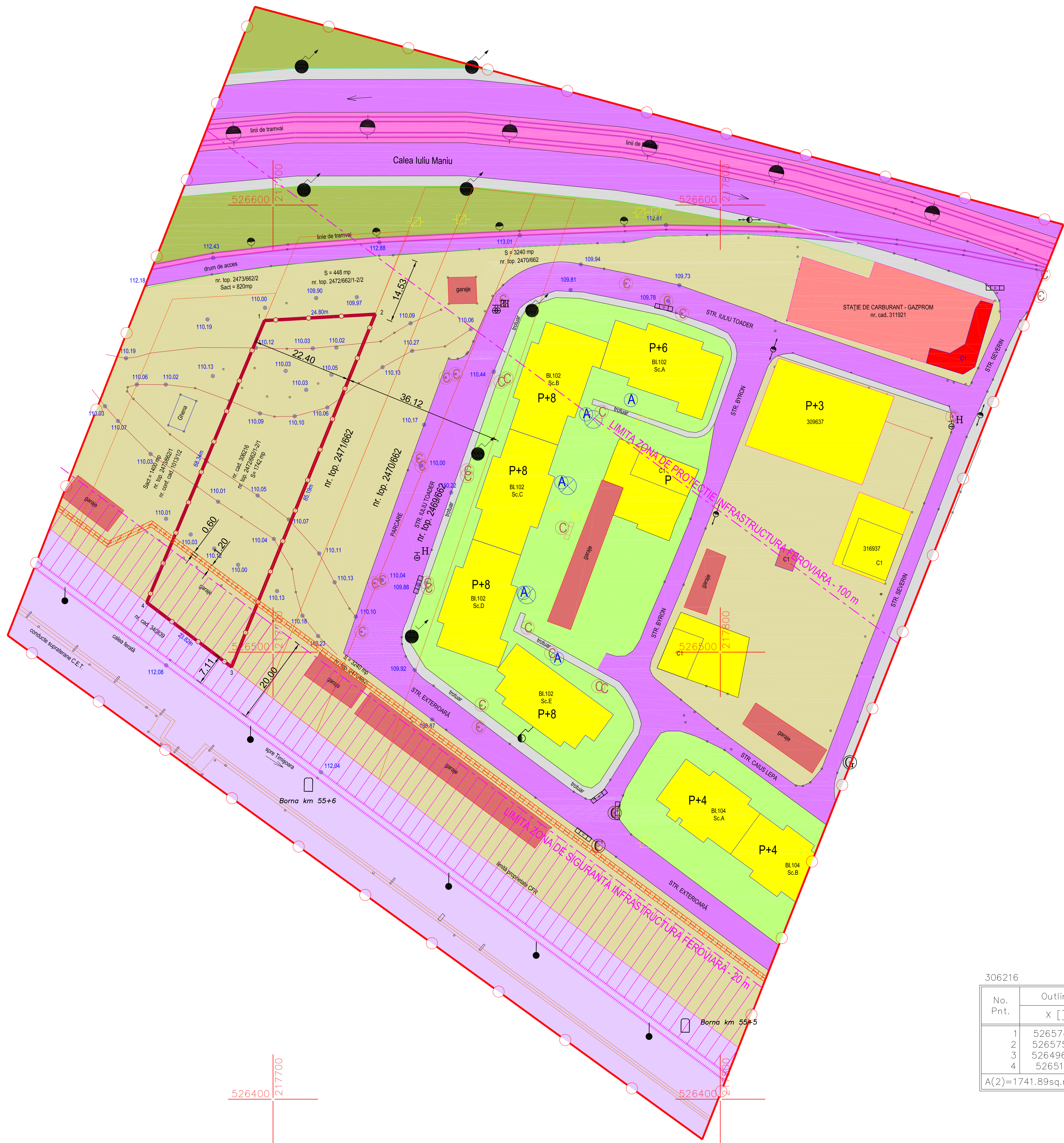
Desenat:

arh. Andreea TUTU

mar. 2018

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

00 A



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
SI PRESTARI SERVICII, P+8E+2ER
Mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, Jud. Arad
1 SITUATIA EXISTENTA

LIMITE
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 306216 Arad = 1.742 mp
Teren proprietate privata S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
LIMITA ZONA STUDIATA S = 34.500 mp

CIRCULATII
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
- Calea Iuliu Maniu
- str. Iuliu Toader, str. Byron, str. Severin, str. Exteriora
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - LINII DE TRAMVAI
CAI DE COMUNICATII FERoviARE - LINII DE CALE FERATA
PIETONALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA
TEREN VIRAN
ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
ANEXE GOSPODARESTI - Garaje
ZONA SERVICII SI COMERT - Statie distributie carburanti cu amenajarile aferente
ZONE VERZI NEAMENAJATE aflate in domeniu public
ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL

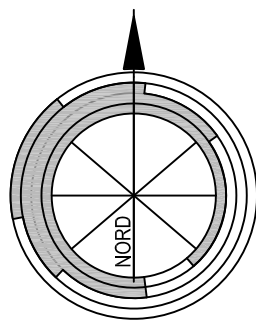
ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE
ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA, KM. 55+6 - KM 55+7 - 20 M. DIN AXUL INFRASTRUCTURII FERoviARE
LIMITA ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA, KM. 55+6 - KM 55+7 - 100 M. DIN AXUL INFRASTRUCTURII FERoviARE
ZONA DE PROTECTIE LES 20 KV - 0,6 m DIN AXUL LINIEI ELECTRICE SUBTERANE

306216

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X []	Y []	
1	526574.176	217698.097	24.80
2	526575.589	217722.857	85.19
3	526496.684	217690.733	23.82
4	526511.109	217671.773	68.34

A(2)=1741.89sq.m P=202.16

PROIECTANT GENERAL:  TARA PLAN s.r.l. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I.: RO23713160 O.R.C.: JO2/682/2008		BENEFICIAR: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.	
PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Oltuz nr. 119a C.U.I.: RO23713160 O.R.C.: JO2/682/2008		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER	PR. NR.: 115/2018
Sef proiect:	arh. DORIANA BALOGH	SCARA:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat:	arh. ANDREEA TUTU	1:500	NR. PLANSA: 01 A
Desenat:	arh. ANDREEA TUTU	mar. 2018	DENUMIRE PLANSĂ: SITUATIA EXISTENTA



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
SI PRESTARI SERVICII, P+8E+2ER
Mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, Jud. Arad
2 REGLEMENTARI URBANISTICE

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROFUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	11.063,12	32,07	8.795,57	25,50
2	LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	3.480,80	10,09	4.087,80	11,85
3	ZONA SERVICII SI COMERT	729,46	2,12	729,46	2,12
4	ANEXE GOSPODARESTI	874,18	2,53	874,18	2,53
ZONE VERZI NEAMENAJATE din care:					
5	- Zone verzi neamenajate	3.311,16	9,60	3.311,16	9,60
	- Zone verzi de protectie carosabil	1.598,83	4,63	1.598,83	4,63
	- Zone verzi amenajate	-	-	268,85	0,78
	- Parcaje / platou inierbat	-	-	354,50	1,03
CAI DE COMUNICATII RUTIERE- CAROSABILE					
6	- drumuri si strazi existente	6.208,83	18,00	6.208,83	18,00
	- carosabile propuse (str. Exteriora, extindere str. Iuliu Toader) inclusiv teren alocat acostamentului de drum si a extinderii infrastructurii edilitare pana la amplasament - propus	-	-	525,55	1,52
7	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - propus	-	-	504,00	1,46
8	CALE FERATA	4.386,38	12,71	4.386,38	12,71
9	LINEIE DE TRAMVAI	1.491,00	4,32	1.491,00	4,32
10	TROTUARE	1.356,26	3,93	1.356,26	3,93
11	CONSTRUCTII, DOTARI TEHNICO-EDILITARE	-	-	7,65	0,02
TOTAL GENERAL		34.500,00	100	34.500,00	100

BILANT TERITORIAL IN INCINTA STUDIATA

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROFUS	
		MP	%	MP	%
1	TEREN VIRAN	1.742	100	-	-
2	ZONA LOCUINTE SI SERVICII PROPUSE	-	-	607,00	34,85
3	CONSTRUCTII SI DOTARI TEHNICO-EDILITARE	-	-	7,65	0,44
4	PLATFORME CAROSABILE SI PIETONALE	-	-	504,00	28,93
5	ZONE VERZI	-	-	268,85	15,43
	- spatii verzi amenajate	-	-	150,70	8,65
6	PARCAJE / PLATOU INIERBAT - PAVAJ *	-	-	118,15	6,78
		-	-	354,50	20,35
TOTAL GENERAL		1.742	100%	1.742,00	100%

Total Suprafata parcaje / platou inierbat: 472,65 mp
(care prin aplicarea procentului de 0,25 mp / 1 mp, este asimilat drept zona verde in suprafata de 118,15 mp = 6,78 % din suprafata totala a terenului)

* Consideram ca 1,00 mp de parcare inierbata este echivalentul a 0,25 mp de spatiu verde amenajat

	E	P
P.O.T. maxim	0,00 %	34,85 %
C.U.T. maxim	0,00	3,50

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S conf. C.F. 306216 Arad = 1.742 mp
Teren proprietate privata S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 34.500 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
- Calea Iuliu Maniu
- str. Iuliu Toader, str. Byron, str. Severin, str. Exteriora
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - LINII DE TRAMVAI
- CAI DE COMUNICATII FEROVIARE - LINII DE CALE FERATA PIETONALE
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - carosabile propuse :
 - pentru extindere str. Iuliu Toader - la Nord
 - prin str. Exteriora - la Sud
- TEREN ALOCAT ACOSTAMENTULUI DE DRUM SI A EXTINDERII INFRASTRUCTURII EDILITARE PANA LA AMPLASAMENT
- ZONE CAROSABILE IN INCINTA

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN VIRAN
- ZONA DE LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE SI SERVICII - PROFUS
- ZONA TEHNICO EDILITARA
- ANEXE GOSPODARESTI - Garaje - EXISTENT
- ZONA SERVICII SI COMERT - Statie distributie carburanti cu amenajari aferente - EXISTENT
- ZONE VERZI NEAMENAJATE aflate in domeniu public
- ZONE VERZI SI DE PROTECTIE CAROSABIL
- ZONE VERZI AMENAJATE
- PARCAJE / PLATOU INIERBAT

ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE

- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA, KM. 55+6 - KM 55+7 - 20 M DIN AXUL INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA, KM. 55+6 - KM 55+7 - 100 M DIN AXUL INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- ZONA DE PROTECTIE LES 20 KV - 0,6 m DIN AXUL LINIEI ELECTRICE SUBTERANE

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l. Sediul: Arad, Str. Olteaz nr. 119a C.U.I.: RO23713160 O.R.C. JO26822008		BENEFICIAR: S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.	
PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediul: Arad, Str. Olteaz nr. 119a C.U.I.: RO23713160 O.R.C. JO26822008		DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER	
Sef proiect: arh. Dorian BALOGH		PR. NR.: 115/2018	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		FAZA: P.U.Z.	
Desenat: arh. Andreea TUTU		NR. PLANSA: 02 A	
SCARA: 1:500		ADRESA: mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, Jud. Arad	
mar. 2018		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	



TE29

SP29a

SP29b

Cp29

Pre

Prcf

SP29b

SP29a

Cc29

P+8E+2Er, Hmax=34m	
L129g	POT 34,85% CUT 3,50
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII P+8E+2Er	

ZONA FUNCTIONALA:

L129g ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII

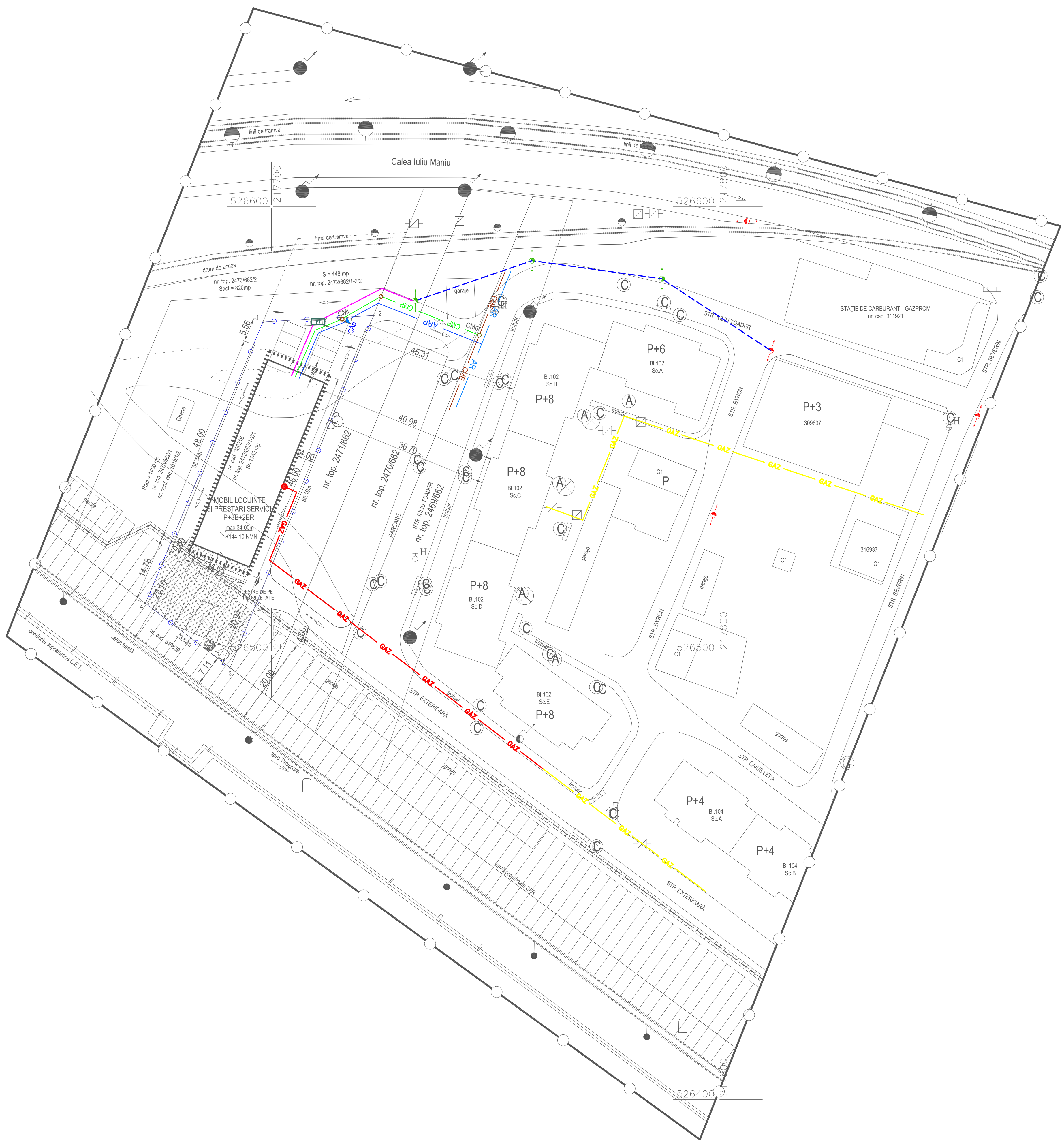
FUNCTIUNEA PRINCIPALA: LOCUIRE COLECTIVA
FUNCTIUNI ADMISE ZONEI : SPATII COMERCIALE SI/SAU SERVICII

SUBUNITATI FUNCTIONALE:

- Cc29 CAI DE COMUNICATIE - extindere acces carosabil si pietonal de la drumurile existente pana pe proprietate
- Cp29 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje
- SP29a SPATII VERZI AMENAJATE
- SP29b SPATII VERZI - PLATOU INIERBAT
- TE29 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA
- Prcf ZONA DE PROTECTIE A CAII FERATE Timisoara - Arad
- Pre ZONA DE PROTECTIE A LES 20 KV

306216

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X []	Y []	
1	526574.176	217698.097	24,80
2	526575.589	217722.857	85,19
3	526496.684	217690.733	23,82
4	526511.109	217671.773	68,34
A(2)=1741.89sq.m P=202,16			



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII, P+8E+2ER

Mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, Jud. Arad

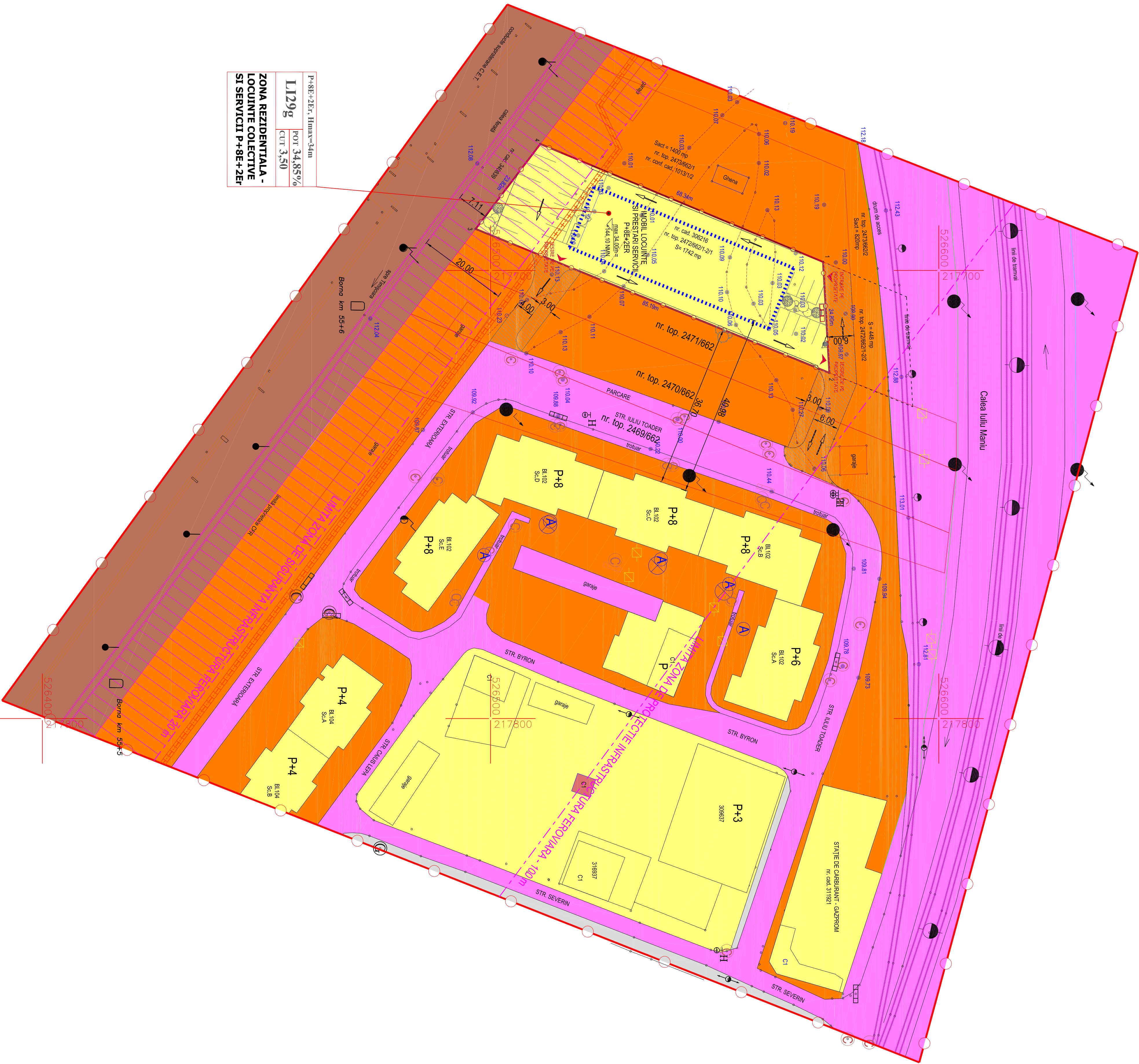
3

REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

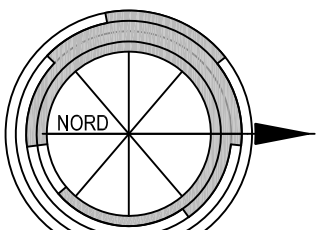
- #### Legenda

 - Limita de proprietate
 - Stalpi de beton existenti
 - Stalpi de beton propusi
 - LES — — — — Linie electrica subterana propusa
 - LEA — — — — Linie electrica aeriana propusa
 - PT — — — — Post de transformare propus
- AR — Rețea apă rece potabilă existentă
 - ARP — Conductă apa rece proiectată
 - CME — Rețea canalizare apă menajera existentă
 - CMP — Rețea canalizare apă menajera proiectată
 - CAP — Cămin de apometru - apa rece - propus
 - CMpr — Cămin de vizitare - canalizare menajeră - propus
 - CMi — Cămin de inspecție - canalizare menajeră - propus
 - GAZ — Rețea gaz existentă
 - GAZ — Rețea gaz propusă
 - GAZ — Branșament gaz propus

PROIECTANT DE SPECIALITATE - INSTALATII SANITARE		Proiectat: ing. PUI CRISTIAN		
S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L.		Desenat: ing. PUI CRISTIAN		
ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/11/02/2015				
PROIECTANT DE SPECIALITATE - INSTALATII ELECTRICE		Proiectat: ing. PUI CRISTIAN		
S. C. PROIECTIV DESIGN S. R. L.		Desenat: ing. PUI CRISTIAN		
ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/11/02/2015				
PROIECTANT DE SPECIALITATE - INSTALATII GAZE NATURALE		Proiectat: ing. VEREȘ TEOFIL		
no INSTAL 51 CONSTRUCT sml		Desenat: ing. VEREȘ TEOFIL		
Timisoara, str. Muntele nr. 26A Tel: 0726.158.006 CUI RO 1837410 - J35/420/2006				
PROIECTANT GENERAL:		BENEFICIAR:		
 TARA PLAN S.R.L. Str. 1 Mai 1948 nr. 10 Bucuresti, Romania In Reg. Com. J2/11/02/2006, Ofi RO 1860252 RO 2444 - RO18602502, RO18602503, RO18602504, RO18602505		S. C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.		
PROIECTANT ARHITECTURA:		DENUMIRE PROIECT:		
S.C ARHITECTONIC S.R.L.		CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER		
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH C.U.I. RO23713160 O.R.C. J02/682/2008		ADRESA: mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, Jud. Arad		
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH		SCARA: 1:500		
Proiectat: arh. Andreea TUTU		mar. 2018		
Desenat: arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA:		
		REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA		
		03 ED		



P+8E+2E+; Hmax=34m
U129g
POT 34,85%
CUT 3,50
ZONA REZIDENTIALA -
LOCURTE COLECTIVE
SI SERVICII P+8E+2E+



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII, P+8E+2ER

Mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, Jud. Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LIMITE

- LIMITA MONTA RECENTIATA
- S cont. C.F. - 306216 mda = 1142 mp
- Teren proprietate privata S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 34.500 mp

PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
- PERSONALITATE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- ASUPRA CARORA SE NOR INSTIUI SERVICIILE DE TRAGERE IN ZONEA EXTENSIEI RESETEI DE DISTRIBUTIE EXISTENTE
- SI A RETELEI OR TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- RECENTIATA PRIN PLZ LA INFRASTRUCTURA EXISTENTA IN ZONA

ZONE DE SIGURANTA SI DE PROTECTIE

- ZONA DE SIGURANTA CALE FERATA, KM 55+6 - KM 55+7 - 20 M DIN AXUL INFRASTRUCTURI FEROVIARE
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE CALE FERATA, KM 55+6 - KM 55+7 - 100 M DIN AXUL INFRASTRUCTURI FEROVIARE
- ZONA DE PROTECTIE LES 20 KV - 0,6 m DIN AXUL LINIE ELECTRICE SUBTERANE

No.	Outline points coord.	Lengths
Pnt.	X [] Y []	L (m)
1	526574.176 217698.097	24.80
2	526575.589 217722.857	85.19
3	526581.109 217671.773	68.34
4	526581.109 217671.773	68.34

A(2)=1741.89sqm P=202.16

PROIECTANT GENERAL:				BENEFICIAR:			
 T.A.R. TARA ROMANIA S.R.L. S.C. ARHITECTONIC S.R.L. Sediu Arad, Str. Gheorghe 118a CUI 102371310 C.N.C. 2020022008				S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.			
Sef proiect: arh. Dorina BALOGH				CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER			
Proiectat: arh. Andreea TUTU				ANEXA: MUN. ARAD, CALEA IULIU MANIU, nr. 108, Jud. Arad			
Desenat: arh. Andreea TUTU				SCARA: 1:500			
				OBJECT: P.U.Z.			
				PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			
				mar. 2018			
				04 A			

INSERTIE FOTO - POZITIA 2



INSERTIE FOTO - POZITIA 1



PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:		
 TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, Clisca 03, 310017, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357/414060			S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.		
PROIECTANT ARHITECTURA:			DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:
S.C ARHITECTONIC S.R.L.			CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER		115/2018
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			ADRESA: mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, jud. Arad		PR. NR.:
Sef proiect:	arh. Doriana BALOGH		SCARA:	OBIECT:	FAZA:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		-	DENUMIRE PLANSA:	P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU		mar. 2018	INSERTII VOLUMETRIE PROPUSA - 1	NR. PLANSA:
					05_1 A

INSERTIE FOTO - POZITIA 3



INSERTIE FOTO - POZITIA 4



PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:		
 TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, Closca 03, 310017, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14, BRDE, 0205, V189, 5550, 0200, tel. 0749111572, fax. 0357/414060			S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.		
PROIECTANT ARHITECTURA:			DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:
S.C ARHITECTONIC S.R.L.			CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER		115/2018
Sediul: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			ADRESA: mun. Arad, Calea Iuliu Manlu, nr. 108, jud. Arad		PR. NR.:
Sef proiect:	arh. Doriana BALOGH		SCARA:	OBIECT:	FAZA:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		-	DENUMIRE PLANSA:	P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU		mar. 2018	INSERTII VOLUMETRIE PROPUISA - 2	NR. PLANSA: 05_2A

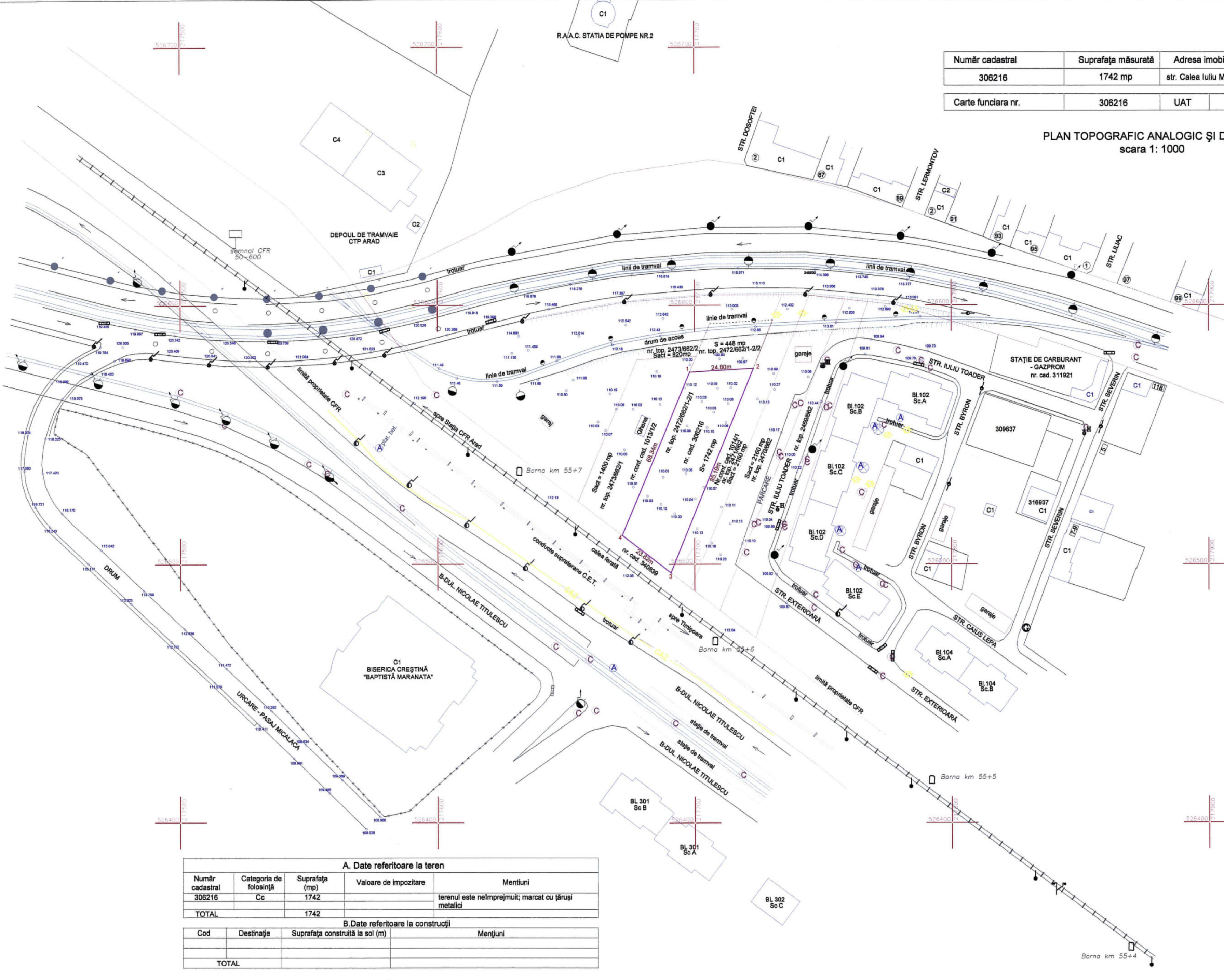
INSERTIE FOTO - POZITIA 5



INSERTIE FOTO - POZITIA 6

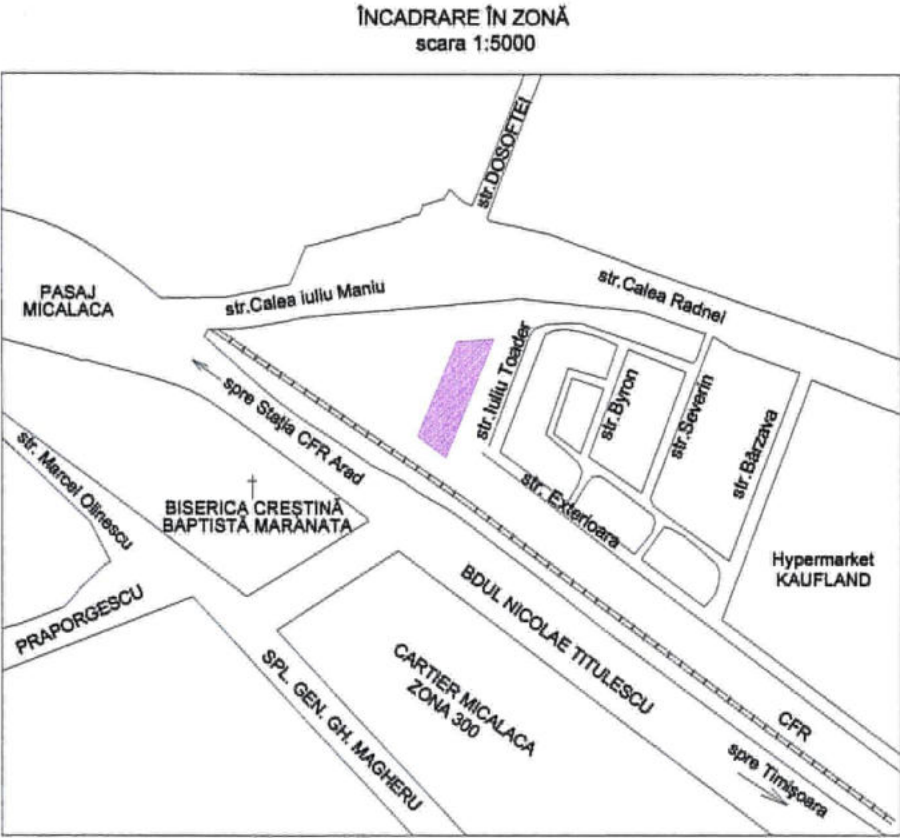


PROIECTANT GENERAL:			BENEFICIAR:		
TARA PLAN s.r.l. Arad, Closca 03, 310017, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RD14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060			S.C. PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L.		
PROIECTANT ARHITECTURA:			DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:
S.C ARHITECTONIC S.R.L. Sediu: Arad, Str. Oituz nr. 119a C.U.I. RO23713160 O.R.C. JO2/682/2008			CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SI PRESTARI SERVICII P+8E+2ER		115/2018
			ADRESA: mun. Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 108, jud. Arad		PR. NR.:
Sef proiect:	arh. Doriana BALOGH		SCARA:	OBIECT:	FAZA:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		-	DENUMIRE PLANSA:	P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU		mar. 2018	INSERTII VOLUMETRIE PROPUSA - 3	NR. PLANSA: 05_3A



Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
306216	1742 mp	str. Calea Iuliu Maniu, nr. 108, loc. Arad, jud. Arad	
Carte funciara nr.	306216	UAT	ARAD

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL
scara 1: 1000



- LEGENDĂ**
- delimitarea imobilului
 - delimitarea imobilelor din vecinătate (neîmprejmuite)
 - delimitarea construcțiilor
 - taluz
 - construcții fără fundație
 - stâlp
 - capac vizitare gaz
 - capac vizitare apă
 - capac vizitare canal
 - cotă de nivel
 - rigolă
 - robinet
 - copac
 - indicator rutier
 - hidrant
 - semafor CFR
 - stâlp CFR
 - lampada

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
14-02-2018
Recepțional
CRETIU ADRIAN FILOV consilier
Prezentul document recepționat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 310 / data 06.02.2018

nr. cad. 306216			
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X []	Y []	
1	526574.176	217698.097	24.80
2	526575.589	217722.857	85.19
3	526496.684	217690.733	23.82
4	526511.109	217671.773	68.34
A(2)=1741.89sq.m P=202.16			

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-AR-F
Nr. 0137
ILLE ROBERT BOGDAN
CATEGORIA B

Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70
Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975
Art. 28, alin. (1) din ORD 700: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil
Art. 29, alin. (1) din ORD 700: Răspunderea pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren, precum și pentru identificarea și materializarea limitelor imobilului în concordanță cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar revine persoanei autorizate

A. Date referitoare la teren				
Număr cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare	Mentiiuni
306216	Cc	1742		terenul este neîmprejmuit; marcat cu țărniși metalici
TOTAL		1742		
B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)		Mentiiuni
TOTAL				

EXECUTANT:			BENEFICIAR:		FORMAT
SC DIGITAL MAPPING SRL măsurători topografice + cadastru + GIS ARAD, Spl. Gen. Gheorghe Magheru, Bl. 343, ap. 1; Mobil 0736 039 849; digital.mapping@yahoo.com			SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOT SRL str. Avrig, nr. 25-29, loc. Arad, jud. Arad		A2+
ACȚIUNEA:			SCARA		FAZA
MĂSURAT: ILLE ROBERT			1:1000		PUZ / RLU
REDACTAT: GRADA DANIELA			1:5000		
DESENAT: ILLE ROBERT			M. NEAGRĂ 75		
VERIFICAT: JULIA GHEORGHE			STEREO 70		
			PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC ȘI DIGITAL suport al documentației necesare recepției PUZ / RLU aferent construcției și servicii a imobilului înscris în CF 306216, având nr. cad. 306216, situat în loc. Calea Iuliu Maniu, nr. 108, loc. Arad, jud. Arad		
			Data: Iunie 2018		PLANȘA 01