

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.

20d7d105f0eef217b2acbdbabe748fd9db63a3f4945d8f42312b3361c1ca8e2c

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 198
din 28 mai 2020

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuințe str. Blajului nr. 5, Municipiul Arad
amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 347225 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 18930/10.03.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 18380/A5/09.03.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 18376/A5/09.03.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 03/09.03.2020,

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

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

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii cu 14 voturi pentru, 3 abțineri și 5 voturi împotrivă (22 consilieri prezenți din totalul de 22)

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: Construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuințe, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Ciachir Amalia Maria;

2. Elaborator: proiectant SC Elite Design Studio SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, proiect nr. 185/2018;

3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 347225 - Arad, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, în suprafață de 257 mp.

Pe teren la ora actuală se află 2 locuințe una în suprafață de 111 mp și alta în suprafață de 21 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni permise:

Funcțiuni mixte - birouri și locuire

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate:

- S tehnic sau D tehnic - zonă destinată funcțiunilor tehnice;
- Parter se Etaj 1 - zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor – nr. estimat angajați 15;
- Etaj 2, 3 - zonă destinată locuirii - 1 apartament dispus pe 2 niveluri;

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

POT max=58,67%, C.U.T. maxim 1,56.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor S tehnic sau Dtehnic+P+3E, H max=13,80m

Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40m, 10,60m, respectiv 13,80m față de C.T.S.;

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2) și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertina, inclusiv structura acestora de susținere;
- la vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate;
- la est: minim 3,00 m față de limita de proprietate;
- la nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate.

2.5. Spații verzi:

Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică /medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform Hotărârii Guvernului României nr. 525/1996.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 38,55mp, reprezentând 15% din suprafața totală a terenului.

2.6. Parcări :

Se vor asigura locurile de parcare în sistemul municipal de parcare:

- 2 locuri de parcare pentru funcțiunea birouri
- 1 loc de parcare pentru apartament.

2.7. Circulații și accese: Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii nr. 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."* De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

2.8.Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, Ciachir Amalia Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFÂRĂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
p. SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr. 110/10.03.2020

AVIZAT:
p. SECRETAR GENERAL
Sorin Contraș

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2020

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuințe str. Blajului nr. 5, Municipiul Arad
amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 347225 -Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 18930/10.03.2020,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 18380/A5/09.03.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 18376/A5/09.03.2020 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 03/09.03.2020,

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

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

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: Construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuințe, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: Ciachir Amalia Maria ;

2. Elaborator: proiectant SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 185/2018

3. Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr.347225 - Arad, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, în suprafață de 257mp.

Pe teren la ora actuală se află 2 locuințe una în suprafață de 111mp și alta în suprafață de 21mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni permise:

Funcțiuni mixte - birouri și locuire

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate :

- S tehnic sau D tehnic - zonă destinată funcțiunilor tehnice ;
- Parter se Etaj 1 - zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor – nr .estimat angajați 15 ;
- Etaj 2, 3 - zonă destinată locuirii - 1 apartament dispus pe 2 niveluri;

2.2. Indicatori maximi propuși în incintă

POT max=58,67%, C.U.T. maxim 1,56.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor S tehnic sau Dtehnic+P+3E, H max=13,80m

Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40m, 10,60m, respectiv 13,80m față de C.T.S.;

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertina, inclusiv structura acestora de susținere

- la vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate

- la est: minim 3,00 m față de limita de proprietate

- la nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate

2.5. Spații verzi:

Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică /medie pentru umbră, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform HGR 525/1996.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 38,55mp, reprezentând 15% din suprafața totală a terenului.

2.6. Parcări :

Se vor asigura locurile de parcare în sistemul municipal de parcare:

- 2 locuri de parcare pentru funcțiunea birouri

- 1 loc de parcare pentru apartament

2.7. Circulații și accese: Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform Legii 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."* De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

2.8.Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiela beneficiarilor.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar, Ciachir Amalia Maria și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

SECRETAR GENERAL

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 funcțiuni mixte, birouri și locuințe
str. Blajului, nr. 5, municipiul Arad amplasată pe parcela identificată
prin C.F. nr. 347225 - Arad

- beneficiar: Ciachir Amalia Maria
- elaborator: proiectant SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian Gabriela P. Balogh, pr.nr. 185/2018

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 347225 - Arad, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, în suprafață de 257mp.

Pe teren la ora actuală se află 2 locuințe una în suprafață de 111mp și alta în suprafață de 21mp.

Având în vedere:

- solicitările înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 99774/24.12.2019 și nr. 3352/22.01.2020 și completările ulterioare depuse cu nr. înregistrare 11356/14.02.2020 de către Ciachir Amalia Maria;
- raportul de specialitate nr. 18376 / A5 / 09.03.2020 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 18380 / A5 / 09.03.2020, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 03 / 09.03.2020 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 237/12.02.2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- schimbarea destinației parcelei identificate prin CF nr. 347225 - Arad în zonă mixtă-birouri și locuire

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate :

- S tehnic sau D tehnic - zonă destinată funcțiunilor tehnice ;
- Parter și Etaj 1 - zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor - nr. estimat angajați 15 ;
- Etaj 2,3 - zonă destinată locuirii -1 apartament dispus pe 2 niveluri;

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max = 58,67%, C.U.T. max = 1,56.

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor S tehnic sau D tehnic+P+3E, H max = 13,80m

Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40m, 10,60m, respectiv 13,80m față de C.T.S.;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere

- la vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate

- la est: minim 3,00 m față de limita de proprietate

- la nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate

Spații verzi:

Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform HGR 525/1996.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 38,55mp, reprezentând 15% din suprafața totală a terenului.

Parcări :

Se vor asigura locurile de parcare în sistemul municipal de parcare:

- 2 locuri de parcare pentru funcțiunea birouri

- 1 loc de parcare pentru apartament

Circulații și accese: Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."* De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor.

P R I M A R
Calin Bibart

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 18376 / A5 / 09.03.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.

Construire imobil funcţiuni mixte, birouri şi locuire

str. Blajului, nr.5, municipiul Arad amplasat pe parcela identificată prin C.F. nr. 347225 -Arad

- beneficiar: Ciachir Amalia Maria

- elaborator: proiectant SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela P. Balogh, pr. nr. 185/2018

Încadrarea în localitate

Parcela care face obiectul studiului este încadrată conform PUZ şi RLU aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/ 2014 "Zonă Monumente Protejate Arad" în ZIR nr. 3, SIR nr. 13, subunitatea funcţională Lm III 56.

Funcţiunea dominantă a zonei este de locuire.

Funcţiuni complementare admise zonei: spaţii comerciale şi prestări servicii.

Destinaţia zonei este centrală şi are următoarele unităţi şi subunităţi funcţionale:

- L - locuire;
- IS - instituţii publice şi servicii;
- SP - spaţii verzi şi plantate;
- C - căi de comunicaţie;

Subunităţi funcţionale: -Lm III 56: locuinţe individuale/ condominii existente cu regim de înălţime: P, P+1, P+2, imobile construcţii categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălţime P+1.

Situaţia juridică a terenului

Beneficiarul parcelei propuse spre reglementare este Ciachir Amalia Maria conform extras C.F.nr. 347225 - Arad

Situaţia existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este identificată prin CF nr. 347225 - Arad, are categoria de folosinţă de curţi construcţii în intravilan, în suprafaţă de 257mp.

Pe teren la ora actuală se află 2 locuinţe, una în suprafaţă de 111mp şi alta în suprafaţă de 21mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: locuințe și sedii birouri Parter și P+1E, calcan alipit pe limita de proprietate comună - regim de înălțime Parter – h calcan = 6,80m;
- la vest: locuințe și funcțiuni complementare, sedii birouri, servicii - S+P+1E – h cornișă = 9,18m; h coamă = 12,82m; Biserica Evanghelică Lutherană - turnul principal înalt de 46m;
- la sud: locuințe și funcțiuni complementare: alimentație publică, sedii birouri - regim de înălțime D+P+2E – h cornișă= 14,17m; h coamă = 19,31m;
- la est: locuințe și funcțiuni complementare: sedii birouri, servicii- P+1E/ P+2E;

Descrierea soluției propuse

Funcțiuni mixte - birouri și locuire

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate:

- S tehnic sau D tehnic - zonă destinată funcțiunilor tehnice;
- Parter și Etaj 1 - zonă lobby / recepție, zonă destinată birourilor - nr. estimat angajați 15;
- Etaj 2, 3 - zonă destinată locuirii - 1 apartament dispus pe 2 niveluri;

Indicatori maximi propuși în incintă

POT max = 58,67%, C.U.T. max = 1,56.

Regimul de înălțime maxim propus

Înălțimea maximă a clădirilor S tehnic sau D tehnic+P+3E, Hmax = 13,80m

Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40m, 10,60m, respectiv 13,80m față de C.T.S.;

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- la sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere
- la vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate
- la est: minim 3,00 m față de limita de proprietate
- la nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate

Spații verzi:

Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula.

Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbrire, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform HGR 525/1996.

Suprafața minimă de spațiu verde amenajat va fi de 38,55mp, reprezentând 15% din suprafața

totală a terenului.

Parcări :

Se vor asigura locurile de parcare în sistemul municipal de parcare:

- 2 locuri de parcare pentru funcțiunea birouri
- 1 loc de parcare pentru apartament

Circulații și accese : Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."* De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 237 din 12.02.2018, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	270207327/05.07.2019	11.02.2021
2	Compania de Apă Arad SA	11684/26.06.2019	26.06.2020
3	SC CET HIDROCARBURI SA	2577/12.06.2019	
4	SERVICIUL DE TELECOMUNICATII SPECIALE	15206/02.08.2019	11.02.2021
5	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	22461/20.12.2019	
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	1126131/09.10.2019	-
7	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	1126130/09.10.2019	-

8	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	203687/24.06.2019	
9	PMA, Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre	52230/Z1/31.07.2019	
10	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	207/27.06.2019	27.06.2020
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1465/2019	
12	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	31311/1788/05.12.2019	05.12.2020
13	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	586/06.06.2019	-
14	Administrația Bazinală de Apă Mureș, sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	68/08.08.2019	08.08.2021
15	Ministerul Culturii și Identității Naționale - Direcția Județeană pentru Cultură Arad	293/13.05.2019	-

În urma analizei documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a

Teritoriului și Urbanism din data de 09.01.2020, s-a emis Avizul Tehnic nr./.....

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

Arhitect Șef

arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu

arh. Dinulescu Sandra

Consilier,

ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

DIRECTIA ARHITECT SEF

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 18380 / A5 / 09.03.2020

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, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –*Construire imobil cu funcțiuni mixte -birouri și locuire*

Inițiatorul documentației– Ciachir Amalia Maria

Amplasament – municipiul Arad, str.Blajului nr.5

Proiectant – SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, proiect nr.185/2018

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 înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.36455/11.05.2018 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 21.05.2018

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 21.05.2018 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 30.05.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Prin adresa înregistrată cu nr.40317/29.05.2019 (și completarea ei cu adresa înregistrată cu nr.40806/30.05.2018) locatorii și proprietarii din vecinătatea casei cu numărul 5 de pe strada Blajului, Piața Luther, respectiv str.Gen Milea au transmis următorul punct de vedere:

“Ne opunem construirii imobilului sus menționat și considerăm că nu este oportun edificarea unei asemenea construcții pentru următoarele motive:

1.Din punct de vedere architectural construcția propusă nu se încadrează în această zonă, deoarece clădirile din zonă sunt monumente istorice, în stil classic, iar clădirea propusă ar fi o construcție în stil modern.

2.Ținând cont de anvergura clădirii propuse, ar necesita o fundație solidă, lucru care va duce la afectarea structurilor de rezistență a clădirilor din jur deja afectate din cauza trepidațiilor traficului atât a automobilelor cât și a tramvaielor.

3.Menționăm că nu ni s-a adus la cunoștință din partea proprietarului imobilului de la nr.5 cât și a topografului care ar fi avut obligația să delimiteze porțiunile de teren care revin părțile afectate, care este în proprietatea statului, cât și unde începe teren aferent proprietății inițiatorului.

4.Proprietarii imobilelor cu ferestre către curtea clădirii care urmează a fi construită solicită un studiu de însorire pentru fiecare anotimp.

5.Conform planului prezentat se dorește distrugerea spațiului verde pentru construirea unei alei către imobilul propus. Ne opunem distrugerii parțiale sau totale a spațiului verde existent.

6.Conform legii este necesară asigurarea unor locuri de parcare aferente clădirii, iar zona, fiind deja foarte aglomerată, nu pot fi asigurate noi locuri de parcare.

7.Conform planului construcția nouă ar fi lipită de imobilul situat pe str.Blajului nr.2, imobil care deține titlul de monument istoric, iar o asemenea lipire atât tehnic cât și architectural este o absurditate. Legea menționează respectarea unei distanțe minime de 60cm de la linia de hotar; în primul rând în speță nu se cunoaște cu exactitate unde va fi situată acea linie de hotar, iar pe de altă parte nu este suficientă distanța menționată pentru întreținerea clădirii situată pe str.Blajului nr.2, aparținând Bisericii Evanghelice-Lutherane din România-Parohia Arad, fapt pentru care se opune întreaga comunitate a enoriașilor.

8.Ne opunem cu vehemență în vederea începerii oricărei lucrări de construcție deoarece zgomotul produs va fi insuportabil pentru întreaga comunitate implicit proprietățile private din zonă vor avea de suferit.

9.Nu în ultimul rând planul construcției propuse conform imaginii scade valoarea imobilelor înconjurătoare.

În temeiul motivelor mai sus arătate ne opunem începerii oricărei lucrări și solicităm menținerea situației existente.”

Sesizările au fost transmise în copie inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 05.06.2018 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 40748/30.05.2018 Biserica Evanghelică Lutherană din România-Parohia Arad, comunică următoarele:

“Am luat la cunoștință observațiile și propunerile referitor la intenția de elaborare al planului urbanistic zonal construire imobil cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe, cu CF 347225 Arad pe o suprafață teren 257mp, a doamnei Ciachir Amalia Maria, în calitate de inițiator a planului propus

dezbaterii și suntem de acord cu toate punctele formulate de locatorii din vecinătatea bisericii și a casei parohiale situată în str. Blajului nr.2, adresă înregistrată la Registratura Primăriei Municipiului Arad cu nr.40317/29.05.2018.

Ne opunem construirii imobilului sus menționat și considerăm că nu este oportun edificarea unei asemenea construcții pentru motivele enumerate în adresa susmenționată înregistrată cu nr.40317/29.05.2018 la Registratura Municipiului Arad.

Menționăm faptul că, urmează să depunem anexe cu semnăturile enoriașelor Bisericii Evanghelice-Lutherane din România-Parohia Arad, și totodată convocarea Adunării Generale a bisericii pentru dezbaterea problemei”

Sesizarea a fost transmisă în copie inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 11.06.2018 pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr. 44483/13.06.2018 și nr. 44484/13.06.2018 inițiatorul și elaboratorul documentației precizează următoarele referitor la sesizările înregistrate la Primaria mun. Arad cu nr. 40317/29.05.2018 (si completarea ei înregistrată cu nr. 40806/30.05.2018) depusă de d-l Jakab Stefan în numele locatorilor/proprietarilor de imobile învecinate, menționați în tabelele atașate sesizării și sesizarea înregistrată cu nr. 40748/30.05.2018 de către Biserica Evanghelică Lutherană din România-Parohia Arad, în etapa I de informare și consultare a populației a proiectului faza PUZ „Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuire”, cu amplasamentul în municipiul Arad, str. Blajului, nr. 5, beneficiar Ciachir Amalia Maria, proiectant S.C. Elite Design Studio S.R.L., menționăm următoarele:

1.Aspectul exterior al construcției propuse va fi supus avizării atât Direcției pentru Cultura, Culte și Patrimoniul Cultural Național, cât și Primăriei Municipiului Arad, instituții competente în a evalua încadrarea acestuia în contextul dat. Reglementările legate de aspectul exterior vor fi trecute în regulamentul local de urbanism aferent acestui proiect faza PUZ și vor ține cont de prevederile „P.U.Z.C.P. – Zona Monumente Protejate” aprobat prin HLCM nr. 124/14.05.2010, referitoare la aspectul exterior al construcțiilor noi, și anume:

Intervenții admise cu condiții:

Construcțiile noi se vor realiza în manieră arhitecturală modernă, ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care sunt destinate.

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.

În vederea asigurării aspectului general al zonei studiate, pentru orice construcție nouă se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/ desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate categoriile de lucrări de construcții, indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea avizului DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.

2.Documentatia tehnica in vederea autorizarii lucrarilor de construire va fi intocmita conform prevederilor Legii nr. 50/91 rep., Legii nr. 10/95 rep., Legii nr. 114/96 rep. si prevederile Codului Civil.

In mod obligatoriu, la faza Autorizatie de construire, se va intocmi proiect de rezistenta care va fi supus verificarii la cerinta de calitate rezistenta mecanica si stabilitate, proiect ce va fi intocmit de către un inginer structurist. Referatul de verificare va fi intocmit de catre un verificator atestat M.D.R.A.P. Pentru toate categoriile de lucrari de constructii, in cazul construirii pe mezuina (alipire), indiferent de sursa de finantare, este obligatorie obtinerea acordului Inspectoratului de Stat in Constructii Arad si intocmirea unui raport de expertiza tehnica rezistenta si stabilitate intocmit de un expert tehnic atestat M.D.R.A.P.

Rolul acestor documentatii este asigurarea că amplasarea unei clădiri noi în vecinătatea unor clădiri existente (sau alipită acestora) nu va afecta rezistența și stabilitatea construcțiilor existente, dar și propunerea de măsuri care să îmbunătățească modul de comportare a structurilor existente și propuse în raport unele cu altele. După obținerea acordului ISC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.

Soluția de rezolvare a structurii de rezistență a construcției propuse va ține desigur cont de afectarea minimă a vecinătăților, aceasta incluzând console ale căror fundații vor fi amplasate la distanță de fundațiile clădirilor existente.

3.Studiul de oportunitate este intocmit pe suportul topografic intocmit de ing. Chiriac Madalina Manuela "Topografie si Cadastru". In acest plan de situatie sunt evidentiata atat limitele de proprietate ale terenului care face obiectul PUZ-ului (CF nr. 347225), cat si ale terenurilor invecinate. Limitele parcelei propusa spre reglementare corespund datelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. 347225 Arad, nr. Cad 347225. Proprietarii învecinați sunt notificați în cazul existenței unor diferențe de suprafață măsurată față de suprafața din acte, însă nu este cazul în situația de față. Delimitarea imobilului studiat este clar definită prin limite fizice (calcane, împrejuriri, trotuare domeniu public), prin Extrasul CF și prin ridicarea topografică depusă la Primăria Mun. Arad. Planșa "Proprietatea asupra terenurilor și circulația juridică a terenurilor", având legenda de culori specifică, accesibilă publicului larg, intră în structura Planului Urbanistic Zonal, care va fi elaborat după obținerea Avizului de Oportunitate. Precizăm că nu se intenționează modificarea proprietății prezente asupra terenurilor.

Documentele menționate mai sus au fost puse la dispozitia populatiei spre consultare in etapa I de informare si consultare a populatiei. Ele vor putea fi consultate si in urmatoarele etape ale proiectului.

4.Conform Codului Civil nu se pot amplasa ferestre la mai puțin de 2m fata de limita de proprietate. In aceasta situatie sunt ferestrele din imobilul alaturat, amplasat pe limita de proprietate vestica (B-dul Revolutiei nr. 59) – a se vedea plansa nr. 07A – imaginea P1. Ferestrele existand deja, se va tine cont de acestea, nu se va construi pe limita de proprietate sau la 60cm (conform Cod Civil – se poate construi la 60cm fata de limita de proprietate laterala daca nu sunt ferestre, fara acordul proprietarului invecinat), ci se va lasa o curte generoasa de lumina. Aceasta este evidentiata si pe plansa Conceptul Propus, având dimensiunile 3,5m × 9,4m. Pana in etapa finala a proiectului faza PUZ, se va stabili exact care va fi dimensiunea minima a acestei curti de lumina.

Necesitatea intocmirii unui studiu de insorire ne va fi transmisa de catre comisia urbanism din cadrul primariei in etapele urmatoare de elaborare PUZ si RLU aferent, daca membrii comisiei vor considera ca este cazul.

Intelegem si pozitia proprietarilor/locatorilor apartamentelor respective, dar consideram ca din moment ce pozitionarea respectivelor ferestre nu respecta prevederile Codului Civil, proprietarii ar trebui sa aprecieze acest compromis facut de beneficiar in favoarea lor si in dezavantaj propriu.

Din analiza zonei studiate, s-a observat ca sunt cateva ferestre (spre curtea imobilului studiat) in fatada nordica (calcan) a clădirii amplasate pe str. Blajului nr. 2. Acestea se pot observa in documentarul foto anexat documentatiei de studiu de oportunitate (plansa nr. 07 - imaginea P3). Nu s-au facut masuratori pentru a vedea daca acestea sunt amplasate la o distanta care sa fie in conformitate cu prevederile Codului Civil, referitor la distanta minima la care se pot amplasa ferestre catre limita de proprietate, dar acestea nu par sa fie la 2m fata de limita de proprietate, ele existând în afara prevederilor legale. Aceste ferestre de mici dimensiuni par sa fie exclusiv pentru ventilare, functie pe care o vor putea indeplini si dupa realizarea clădirii propuse, investitorul nu se opune sub nici o formă închiderii lor, deși nu respectă legislația în vigoare.

Alte ferestre catre imobilul studiat sunt cele amplasate in fatada posterioara a imobilului de pe str. Vasile Milea nr. 15, care sunt amplasate la o distanta considerabila fata de limita de proprietate si, deci, nu vor fi afectate de construirea clădirii propuse prin prezentul proiect.

5.Singura posibilitate de a realiza accesul auto in incinta este prin racord la carosabil Str. Blajului (Piata Luther). Intentia noastra nu este sa distrugem spatii verzi, fie ele si neamenajate, cum este cel prin care s-ar realiza accesul auto la imobilul propus. Bineinteles, o data cu amenajarea accesului auto si pietonal la parcela proprietate proprie, se va amenaja si un spatiu verde intretinut pe terenul ramas liber.

Daca primaria si institutiile avizatoare vor accepta sau chiar impune construirea imobilului propus fara realizarea unui acces auto in incinta proprie pentru a se pastra spatiul verde existent, vom analiza si aceasta varianta.

6.Se vor asigura prin proiect locuri de parcare la sol si/sau subterane, respectand regulile din HGR525/1996 si ale P.U.Z.C.P. aprobat, cu alei semicarosabile de incinta de minim 3,50m. Acestea fiind pe parcela proprie, nu vor afecta numarul locurilor de parcare existente pe domeniul public.

Avand doua functiuni distincte - birouri si locuire - numarul de locuri de parcare pentru clădirea propusă vor fi cumulate pentru cele doua functiuni.

Pentru birouri, vor fi prevazute conform HGR 525/1996, art. 5.1.2 - cate un loc de parcare pentru 10-30 salariati, plus un spor de 20% pentru vizitatori.

Pentru locuinte, vor fi prevazute conform HGR 525/1996, art. 5.11 - cate un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuinte semicolective cu acces propriu si lot folosit in comun; conform P.U.Z.C.P. aprobat, art.1.11: "pentru locuinte existente si propuse individuale, semicolective, colective cu acces carosabil asigurat, indiferent de destinatia zonei amplasamentului constructiei: - un loc de parcare la 1 locuinta/apartament; locul de parcare va fi amenajat la sol si/sau garaj, conform P132-93".

Luand in considerare dimensiunea relativ mica a imobilului propus, preconizam un necesar de maxim 5 locuri de parcare necesare care se poate aigura în incinta proprie fara probleme.

Ca soluție alternativă, menționăm:

Conform P.U.Z.C.P. aprobat, *"in cazul in care, prin reconversia partiala sau totala a unor constructii existente sau prin marirea suprafetei construit desfasurate a acestora, se creeaza functiuni cu o necesitate specifica de locuri de parcare, acestea se vor asigura in lotul propriu.*

In cazul in care nici prin reamenajarea curtilor interioare nu se obtine numarul necesar de locuri de parcare, atunci se vor asigura locuri de parcare in sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe strada, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare).

Alegerea si amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avandu-se in vedere capacitatea parcajului corespunzatoare cu numarul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementarilor sistemului municipal de parcare, sau pe domeniul privat administrat de persoane fizice sau juridice, caz in care parcajul va fi supus procedurii de autorizare a construirii conform prevederilor urbanistice pentru zona respectiva."

7.Limitele de proprietate ale parcelei studiate sunt cât se poate de clare Conform planului de situatie pe suport topografic, și anume imobilul situat pe str. Blajului nr. 2 se afla amplasat pe limita de proprietate comuna cu imobilul studiat (a se vedea plansa 02 A).

Codul Civil permite construirea pe limita de proprietate prin alipire de cladirile existente construite pe limita de proprietate, cu acordul proprietarului direct afectat. In cazul in care nu se obtine acest acord, codul civil impune o retragere de 60cm fata de limita de proprietate, distanta la care se poate construi clădirea propusă, fara a mai fi necesar acordul proprietarului imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2. Aceasta nu este o solutie agreata sau recomandata de către proiectant, deoarece în acest caz ar ramane într-adevar o portiune de 60cm între cele 2 constructii care nu va putea fi intretinuta. Soluția alipirii clădirilor, cu amplasarea retrasă cu minim 1,00 m a fundațiilor față de limita de proprietate sudică (înspre clădirea monument istoric de pe Str. Blajului nr. 2) și pereții exteriori realizați în consolă, este soluția optimă, care s-ar înscrie în planimetria zonei din punct de vedere urbanistic, dar ar constitui de asemenea o soluție constructivă care să protejeze calcanul clădirii învecinate. Dar daca nu se va obtine acordul proprietarului/proprietarilor imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2, investitorul va retrage cădirea propusă față de cea existentă cu 60cm.

Din punct de vedere tehnic si arhitectural, se va asigura ne-afectarea rezistenței imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2 cu alipirea propusă. Aspectele tehnice și arhitecturale ale alipirii propuse vor fi apreciate de către specialiști atestați în aceste domenii pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal și Proiectului Tehnic pentru Autorizarea construcțiilor. Semnatarii listei de sesizări au emis aprecieri în acest sens fără să aibă vreun suport tehnic sau nu l-au atașat la sesizările depuse la Primăria Mun. Arad. În orice caz, beneficiarul va adoptata soluțiile tehnice agreate de proprietarii învecinați.

Am putea continua prin a da exemple de cazuri similare de insertii de constructii noi atat în tara, cat si Europa, dar acest aspect va fi supus avizarii institutiilor specializate competente, atat pe partea tehnica, cat si pe parte arhitectural-urbanistica, atat la faza P.U.Z., dar mai ales la faza D.T.A.C. cand se va discuta pe solutii concrete.

8.Investitorul va ține cont de aspectele prevăzute de contestatari în privința zgomotului care va fi produs pe parcursul execuției lucrării și va respecta prevederile legislative legate de acest aspect.

9.Nu intelegem daca se face referire la aspectul exterior a clădirii propuse ori la conformarea in plan a acesteia, dar considerăm ca prin realizarea unei construcții cu valoare arhitecturala (contemporană, dar valoroasă), imobilele învecinate vor fi puse mai bine in valoare decat in situatia actuala. Ne vom asigura de acest lucru, atat noi, în calitate de proiectanți, cat si institutiile

avizatoare, prin reglementarile si restrictiile impuse prin avize și însușite prin PUZ si RLU în curs de elaborare.

Prin masurile prezentate mai sus pentru faza Studiu de oportunitate – intenție de elaborare P.U.Z., consideram ca respectăm observatiile si propunerile pertinente formulate in adresa înregistrata cu nr. 40317/29.05.2018 (si completarea înregistrata cu nr. 40806 din 30.05.2018).

Va transmitem exact acelasi raspuns formulat pentru sesizarea nr. 40.317 din 29.05.2017 deoarece, dupa cum ati mentionat in sesizarea Dvs., motivele sunt cele din sesizarea nr. 40.317, iar raspunsul formulat de noi este acelasi indiferent de entitatea care a emis sesizarea”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor prin adresa nr.40317, 40806, 40748 din data de 19.06.2018.

Concluzii:

Soluția urbanistică care se va prezenta în etapa II de elaborare a propunerilor va ține cont de propunerile, sugestiile și opiniile cu valoare de recomandare ale cetățenilor primite în etapa de inițiere, de recomandarea CTATU din data de 17.05.2018 și de prevederile avizului de oportunitate.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 59506/31.07.2019 și completările depuse cu nr.65931/ 28.08.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 12.08.2019

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.08.2019 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 28.08.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 39 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor învecinate din str.Blaajului nr.1,2,3,4; B-dul Revoluției nr.57,59,63; B-dul V.Milea nr.15,17;

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către d-na Frunza Carmen la data de 17.09.2019, dl.Dudas Ioan la data de 20.08.2019, d-na Crisan Corina la data de 26.08.2019.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.64732/22.08.2019, Biserica Evanghlică Lutherană din România -Parohia Arad cu sediul în Arad, str.Blaului nr.2, jud.Arad, cod de identificare fiscală (CIF)4572498, reprezentată prin preot -paroh Jakab Ștefan, conform actului de numire nr.185/15.04.2010 și de Blaboli Tiberiu, curator, transmite următoarele:

“În numele Bisericii Evanghelice -Lutherane din România -Parohia Arad,

Vă comunicăm următoarele observații și propuneri referitor la intenția de elaborare al planului urbanistic zonal construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuire , cu CF 347225 Arad pe o suprafață teren 257m² , a doamnei Ciachir Amalia Maria, în calitate de inițiator a planului propus dezbaterii.

Ne opunem construirii imobilului sus menționat și considerăm că nu este oportun edificarea unei asemenea construcții pentru următoarele motive:

1. Din punct de vedere arhitectural construcția propusă nu se încadrează în această zonă, deoarece clădirile din zonă sunt monumente istorice, în stil classic, iar clădirea propusă ar fi o construcție nouă.
2. Ținând cont de anvergura clădirii propuse, ar necesita o fundație solidă, lucru care va duce la afectarea structurilor de rezistență a clădirilor din jur.
3. Menționăm că nu ni s-a adus la cunoștință (nici anul trecut, la prima inițiativă, nici de data aceasta) din partea proprietarului imobilului de la nr.5 cât și a topografului care ar fi avut obligația să delimiteze porțiunile de teren care revin părților afectate, care este în proprietatea statului, cât și de unde începe terenul aferent proprietății inițiatorului.
4. Proprietarii imobilelor cu ferestre către curtea clădirii care urmează a fi construită solicită un studiu de însorire pentru fiecare anotimp. Menționez că și clădirea de pe Blaului nr.2, clădire aparținând “bisericii roșii”, are în fiecare nivel câte o fereastră spre curtea clădirii care urmează a fi construită, încă din construcția originală, din anul 1906!
5. Conform planului prezentat s-a dorit distrugerea spațiului verde pentru construirea unei alee către imobilul propus. Anul trecut (2018) împreună cu vecinătatea din jur ne-am opus distrugerii al spațiului verde. Menționăm, că de atunci s-a distrus parcul în mai multe etape. Ultima dată s-a acționat într-o zi de duminică în timpul slujbei, între orele 10 și 11, când s-au tăiat următorii 11butugi de viță de vie, în total fiind tăiate 14 butugi.Se poate verifica “ce frumos arată” în ziua de azi zona respectivă în central Aradului datorită inițiatorilor.

6. Conform legii este necesar asigurarea unor locuri de parcare aferente clădirii, iar în zonă, fiind deja foarte aglomerată, nu pot fi asigurate noi locuri de parcare.
7. Conform planului construcția nouă ar fi lipită de imobilul situat pe str.Blajului nr.2, imobil care deține titlul de monument istoric, iar o asemenea de lipire atât tehnic cât și architectural este o absurditate. Legea menționează respectarea unei distanțe minime de 60 de cm de la linia de hotar; în primul rând în speță nu se cunoaște cu exactitate unde va fi situată acea linie de hotar, iar pe de altă parte nu este suficientă distanța menționată pentru întreținerea clădirii situată pe str.Blajului nr.2, aparținând Bisericii Evanghelice-Lutherane din România -Parohia Arad, fapt pentru care se opune întreaga comunitate a enoriașilor.
8. Nu în ultimul rând planul construcției propuse conform imaginii scade valoarea imobilelor înconjurătoare.
9. În viitorul apropiat vom mai anexa în dosar extrase despre ședința adunării generale ținute în cadrul bisericii, și alte documente cu observații.
În temeiul motivelor mai sus arătate ne opunem începerii oricărei lucrări și solicităm menținerea situației existente.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 26.08.2019, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.65552/27.08.2019 d-na Simonfi Ildiko în calitate de reprezentant al unui număr de 11 locatari din vecinătatea casei din str.Blajului nr.5, conform tabelului cu lista semnăturilor, formulează următoarele observații și propuneri :

“ Ne opunem construirii imobilului sus menționat și considerăm că nu este oportun edificarea unei asemenea construcții pentru următoarele motive:

1. Din punct de vedere architectural construcția propusă nu se încadrează în această zonă, deoarece clădirile din zonă sunt monumente istorice, în stil clasic, iar clădirea propusă ar fi o construcție nouă.
2. Ținând cont de anvergura clădirii propuse, ar necesita o fundație solidă, lucru care va duce la afectarea structurilor de rezistență a clădirilor din jur.
3. Menționăm că nu ni s-a adus la cunoștință (nici anul trecut, la prima inițiativă, nici de data aceasta) din partea proprietarului imobilului de la nr.5 cât și a topografului care ar fi avut obligația să delimiteze porțiunile de teren care revin părților afectate, care este în proprietatea statului, cât și de unde începe terenul aferent proprietății inițiatorului.
4. Proprietarii imobilelor cu ferestre către curtea clădirii care urmează a fi construită solicită un studiu de însorire întocmit corect pentru fiecare anotimp.Studiul de însorire ce ni s-a prezentat, nu este conform cu realitatea, deoarece putem face dovada clara cu foto (vezi atasat), că pentru adresa Blajului nr.1, cu geamuri către curtea în discuție, geamurile de la parter cât și cele de la etaj, au parte de soare pe toată durata dimineții. Menționăm faptul, că și clădirea de pe Blajului nr.2, clădire aparținând “ bisericii roșii, are în fiecare nivel câte o fereastră spre curtea clădirii care urmează a fi construită, încă din construcția originală, din 1906!

5. Așteptăm să ni se prezinte un Studiu de însorire pentru adresa Blajului nr.1, pentru fațada de pe EST , perioada de primăvară/vara/toamnă, atât pentru situația actuală cât și pentru cea propusă a geamurilor de la parter, fațada care se află spre curtea cu construcția propusă (nu așa cum ați atașat documentației și anume fațada de pe NORD și pentru perioada de iarnă, fațada care nu are nici o relevanță în acest caz!!!)
6. Clădirile învecinate construcției propuse, sunt monumente istorice, construite la începutul anilor 1900, acestea fiind clădite din cărămidă și NU au fundație ca în cazul clădirilor actuale. Toate acestea au pivnițe cu boltă, fiind extrem de dificilă consolidarea acestora. Construcția cu 3 etaje în discuție, are nevoie de o fundație serioasă, atât adâncă cât și solidă, fundație care slăbește rezistența clădirilor învecinate.
7. Conform planului prezentat, s-a dorit distrugerea spațiului verde pentru construirea unei alei către imobilul propus. Anul trecut (2018) împreună cu vecinătatea din jur ne-am opus distrugerii spațiului verde. Menționăm, că de atunci s-a distrus parcul în mai multe etape. Ultima dată s-a acționat într-o zi de duminică în timpul slujbei, între orele 10 și 11, când s-au tăiat următorii 11 butuci de viță de vie, în total fiind tăiați 14 butuci cu cei tăiați anul trecut, fapt recunoscut de către dl. Ciachir Adrian. Aspectul jalnic în care a fost adusă grădina poate fi verificat -cât de frumos arată-în ziua de azi zona respectivă în centru Aradului datorită inițiatorilor.
8. Conform legii este necesar asigurarea unor locuri de parcare aferente clădirii, iar în zonă, fiind deja foarte aglomerată, nu pot fi asigurate noi locuri de parcare.
9. Conform planului construcția nouă ar fi lipită de imobilul situat pe str. Blajului nr.2, imobil care deține titlul de monument istoric, iar o asemenea de lipire atât tehnic cât și architectural este o absurditate. Legea menționează respectarea unei distanțe minime de 60 de cm de la linia de hotar; în primul rând în speță nu se cunoaște cu exactitate unde va fi situată acea linie de hotar, iar pe de altă parte nu este suficientă distanța menționată pentru întreținerea clădirii situată pe str. Blajului nr.2, aparținând Bisericii Evanghelice-Lutherane din România -Parohia Arad, fapt pentru care se opune întreaga comunitate a enoriașilor. În ceea ce privește distanța construcției propuse de la geamurile de la parter al adresei de pe str. Blajului nr.1 (care se află către curtea în discuție), este preamică, ca să mai beneficieze de soare și de lumină suficientă, ținând cont și de faptul că este vorba de cameră sufragerie și dormitor.
10. Nu în ultimul rând planul construcției propuse conform imaginii scade valoarea imobilelor înconjurătoare

În temeiul motivelor mai sus arătate ne opunem începerii oricărei lucrări și solicităm menținerea situației existente.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 29.08.2019, pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.72587/20.09.2019 și nr.72588/20.09.2019, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

“Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria mun. Arad cu nr. 64732/A5/26.08.2019, depusă de d-l preot Jakab Stefan în numele Bisericii Evanghelice Lutherane din Romania – Parohia Arad, în etapa II de informare și consultare a populației a proiectului faza PUZ „**Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuire**”, cu amplasamentul în municipiul Arad, str. Blajului, nr. 5,

beneficiar **Ciachir Amalia Maria**, proiectant S.C. Elite Design Studio S.R.L., menționăm că motivele sesizării menționate mai sus coincid în proporție covârșitoare cu cele ale sesizării depusă în etapa 1 a proiectului. Astfel, referitor la sesizarea depusă în 26.08.2019, reluăm precizările:

1. Aspectul exterior al construcției propuse a fost supus avizării Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național (Aviz nr. 293/2019) și, de asemenea, va fi supus avizării Primăriei Municipiului Arad, instituții competente în a evalua încadrarea acesteia în contextul dat. Reglementările legate de aspectul exterior vor fi trecute în Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui proiect faza PUZ și vor ține cont de prevederile „P.U.Z.C.P. – Zona Monumente Protejate” aprobat prin HLCM nr. 124/14.05.2010, referitoare la aspectul exterior al construcțiilor noi, și anume:

Intervenții admise cu condiții:

*Construcțiile noi se vor realiza în manieră arhitecturală **modernă**, ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care sunt destinate.*

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.

În vederea asigurării aspectului general al zonei studiate, pentru orice construcție nouă se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate categoriile de lucrări de construcții, indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea avizului DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.

De asemenea, conceptul volumetriei și soluția compozițională a construcției nou-propuse au fost realizate de către specialiști arhitecți și urbaniști, societatea noastră comercială fiind recunoscută și premiată de către Ordinul Arhitecților din România filiala Arad, cu proiecte similare în cadrul Anualelor de Arhitectură Arădeană din ultimii ani, chiar cu marele premiu pentru proiectele de arhitectură. Părerea Dvs. referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și încadrarea în contextul dat este una subiectivă și amatoare, dovadă fiind de exemplu Avizul nr. 293/2019 al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național, precum și specialiștii mai sus menționați, considerați mai mult decât calificați în a stabili tipologia și stilul arhitectural pretabil în acest sit deosebit.

2. Părerea Dvs. referitoare la afectarea structurilor de rezistență a clădirilor din jur de către tipul de fundație a construcției propuse, care va fi proiectat, avizat și autorizat la etapa următoare, D.T.A.C.+P.T. a proiectului, este de asemenea una subiectivă și amatoare, deoarece proiectul tehnic al clădirii va fi elaborat și verificat de către ingineri structuriști și experți tehnici care vor realiza și oferi soluții pentru structura construcției nou-propuse, apoi avizat în cadrul Inspectoratului Județean în Construcții și autorizat în cadrul Primăriei mun. Arad, conform legislației în vigoare, care arată obligativitatea ca documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor de construire să fie înocmită conform prevederilor Legii nr. 50/91 republicată, Legii nr. 10/95 republicată, Legii nr.

114/96 republicată și prevederile Codului Civil. În mod obligatoriu, la faza Autorizație de Construire, se va întocmi proiectul tehnic de rezistență, care va fi supus verificării la cerința de calitate rezistență mecanică și stabilitate, proiect ce va fi întocmit de către un inginer structurist. Referatul de verificare va fi întocmit de către un verficator atestat M.D.R.A.P. Pentru toate categoriile de lucrări de construcții, în cazul construirii pe mezuină (alipire), indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea acordului Inspectoratului de Stat în Construcții Arad și întocmirea unui Raport de expertiză tehnică rezistență și stabilitate, întocmit de către un expert tehnic atestat M.D.R.A.P.

Rolul acestor documentații și verificări este asigurarea că amplasarea unei clădiri noi în vecinătatea unor clădiri existente (sau alipită acestora) nu va afecta rezistența și stabilitatea construcțiilor existente, dar și propunerea de măsuri care să îmbunătățească modul de comportare a structurilor existente și propuse în raport unele cu altele. După obținerea acordului ISC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad. Toți proiectanții și avizatorii enunțați mai sus au competența profesională și legală de a emite puncte de vedere valide privind afectarea sau nu a structurilor de rezistență a clădirilor din jur de către fundațiile construcției propuse.

Soluția de rezolvare a structurii de rezistență a construcției propuse va ține desigur cont de afectarea minimă a vecinătăților, aceasta incluzând console ale căror fundații vor fi amplasate la distanță față de fundațiile clădirilor existente.

3. Proiectul faza PUZ este întocmit pe suportul topografic întocmit de ing. Chiriac Mădălina Manuela "Topografie și Cadastru". În acest plan de situație sunt evidențiate atât limitele de proprietate ale terenului care face obiectul PUZ-ului (Extras CF nr. 347225 Arad), cât și ale terenurilor învecinate. Limitele parcelei propusă spre reglementare corespund datelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. 347225 Arad, nr. Cad 347225. Proprietarii învecinați sunt notificați în cazul existenței unor diferențe de suprafață măsurată față de suprafața din acte, însă nu este cazul în situația de față. Delimitarea imobilului studiat este clar definită prin limite fizice (calcane, împrejmuiri, trotuare domeniu public), prin Extrasul CF și prin ridicarea topografică avizată de O.C.P.I. Arad și depusă la Primăria Mun. Arad. Orice delimitare suplimentară în afara limitelor fizice este redundantă și, deci, inutilă. Imobilul înscris în Extrasul CF 347225 Arad este proprietatea privată a unei persoane fizice, nu cuprinde alte părți afectate de sarcini sau care să aparțină Statului Român.

Documentele menționate mai sus au fost puse la dispoziția populației spre consultare în etapa II de informare și consultare a populației.

4. Conform Avizului de oportunitate nr. 20/03.07.2018, ni s-a solicitat un studiu de însorire *"din care să reiasă că prin amplasarea obiectivului [...] în poziția și volumetria propusă nu este afectată însorirea atât a construcției propuse, cât și a clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 ½ la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate"*.

Studiul de însorire întocmit a fost depus în etapa II și a putut fi consultat de către cei interesați. Se poate observa în urma studiului că fațadele afectate analizate sunt umbrite de corpul de clădire de pe str. Blajului nr. 2, respectiv de către Casa parohială evanghelică. Concluziile studiului sunt: "[...] se poate observa că nici una din clădirile învecinate nu beneficiază de însorire 1'30"ore la solstițiul de iarnă în situația existentă. Se poate observa că volumetria propusă este gândită astfel încât să nu afecteze însorirea clădirilor învecinate, să nu diminueze perioada de însorire pentru fiecare corp de clădire învecinat în parte" în perioada cea mai defavorabilă.

Referitor la ferestrele din fațada nordică (calcanul) a clădirii amplasate pe str. Blajului nr. 2, acestea sunt de mici dimensiuni și par să aibă rol exclusiv pentru ventilare, (transformate cu sau fără Autorizație de Construire în ferestre cu rol de vedere). Funcția de ventilare o vor putea îndeplini și după realizarea clădirii propuse, investitorul nu dorește ca prin realizarea proiectului să se ajungă la închiderea lor. Aceste ferestre fiind situate la sudul clădirii nou-propuse, nu pot fi sub nici o formă umbrite de către aceasta. Precizăm că, indiferent de anul construirii Casei Parohiale amplasată pe Str. Blajului nr. 2, ferestrele în cauză nu respectă în prezent prevederile Codului Civil aflat în vigoare referitoare la golurile de fereastră amplasate la mai puțin de 2,00 m față de limitele de proprietate. Cu alte cuvinte, ferestrele clădirii de pe Str. Blajului nr. 2, spre imobilul de pe Str. Blajului nr. 5, sunt **ilegale** și, de aceea, nu pot produce sarcini asupra acestuia din urmă.

Alte ferestre către imobilul studiat sunt cele amplasate în fațada posterioară a imobilului de pe str. Vasile Milea nr. 15, care sunt amplasate la o distanță considerabilă față de limita de proprietate și, deci, nu vor fi afectate de construirea clădirii propuse prin prezentul proiect.

Studiul de însorire solicitat de Dvs. pentru perioada primăvară/vară/toamnă pentru fațadele cu ferestre către curtea clădirii propuse nu se justifică din punct de vedere legislativ, nu ne-a fost solicitat până acum de către Primăria Municipiului Arad sau de altă instituție avizatoare, deci este opțional. Acesta poate fi întocmit contra-cost de către proiectant, pentru a fi pus la dispoziția solicitanților.

5. Intenția noastră nu este să distrugem spații verzi, fie ele și neamenajate, cum este cel din scuarul existent. Aleea pietonală propusă, care respectă legislația în vigoare (nu ocupă mai mult de 10% din spațiul verde), a venit ca o necesitate, deoarece în prezent trotuarul perimetral imobilului din Str. Blajului nr. 2, pe fațada vestică, este discontinuu și întrerupt complet de accesul la subsolul acesteia, pentru a asigura acces la barul Irish Pub, care funcționează la subsolul Casei Parohiale. Nu știm când a fost construit acest acces și nici dacă a fost realizat prin documentațiile și autorizațiile necesare unei asemenea amenajări, dar pentru a putea ajunge de pe str. Milea (via Blajului) la clădirea nou-propusă și mai departe la imobilul amplasat pe B-dul Revoluției nr. 59, și invers, nu vedem altă soluție.

Precizăm că prin PUZ-ul în curs de elaborare s-a propus amenajarea peisajeră a zonei verzi din fața imobilului de pe Str. Blajului nr. 5, care să îmbunătățească, alături de clădirea nou propusă, aspectul general al zonei.

Referitor la distrugerile menționate ale spațiului verde și acuzațiile aduse inițiatorului, nu avem cunoștință despre asemenea acte, este posibil să fie la mijloc o confuzie făcută de Dvs., dar în orice caz nu intenționăm să coborâm dialogul la nivelul propus de Dvs.

6. Din cauza obligativității menținerii spațiului verde existent la sud de amplasament, este imposibilă realizarea unui acces auto, respectiv a unui parcaj pe parcela proprie.

Luând în considerare dimensiunea relativ mică a imobilului propus, preconizăm un necesar de maxim 5 locuri de parcare necesare, care se poate asigura fără probleme în sistemul public de parcare. Proprietarii sau chiriașii viitori vor aduce dovada abonamentelor făcute pentru parcare în sistemul public sau privat.

Conform P.U.Z.C.P. aprobat, "*În cazul în care nici prin reamenajarea curților interioare nu se obține numărul necesar de locuri de parcare, atunci se vor asigura locuri de*

parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare).

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzătoare cu numărul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementărilor sistemului municipal de parcare, sau pe domeniul privat administrat de persoane fizice sau juridice, caz în care parcajul va fi supus procedurii de autorizare a construirii conform prevederilor urbanistice pentru zona respectivă."

Considerăm că a impune beneficiarului sarcina de a asigura locuri de parcaj pe parcela proprie echivalează cu a-l obliga excesiv și discriminatoriu, în contextul în care clădirile din proximitate nu asigură astfel de parcaje.

7. Reiterăm că limitele de proprietate ale parcelei studiate sunt cât se poate de clare conform planului de situație pe suport topografic avizat de O.C.P.I. Arad și anume imobilul situat pe str. Blajului nr. 2 se află amplasat pe limita de proprietate comună cu imobilul studiat (a se vedea plansa 02 A).

Codul Civil permite construirea pe limita de proprietate prin alipire la clădirile existente construite pe limita de proprietate, cu acordul proprietarului direct afectat. În cazul în care nu se obține acest acord, Codul civil impune o retragere de 60 cm față de limita de proprietate, distanță la care se poate construi clădirea propusă, fără a mai fi necesar acordul proprietarului imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2. Aceasta nu este o soluție agreată sau recomandată de către proiectant și Comisia de specialitate a Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național (Aviz nr. 293/2019), deoarece în acest caz ar rămâne o zonă de lățime de 60 cm între cele două clădiri, în primul rând inestetică și insalubră, în al doilea rând dificil de întreținut. Soluția alipirii exclusiv a pereților clădirilor, nu și a fundațiilor, cu amplasarea retrasă cu minim 1,00 m a fundațiilor față de limita de proprietate sudică (înspre clădirea monument istoric de pe Str. Blajului nr. 2) și pereții exteriori realizați în consolă, este soluția optimă, care s-ar înscrie în planimetria zonei din punct de vedere urbanistic, dar ar constitui de asemenea o soluție constructivă care să protejeze calcanul clădirii învecinate. Construcția nou propusă se va amplasa față de limita de proprietate cu respectarea legislației în vigoare incidente.

Din punct de vedere tehnic și arhitectural, se va asigura neafectarea rezistenței imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2 cu alipirea propusă. Aspectele tehnice și arhitecturale ale alipirii propuse vor fi apreciate de către specialiști atestați în aceste domenii pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal și Proiectului Tehnic pentru Autorizarea construcțiilor. Semnatarii listei de sesizări au emis aprecieri în acest sens fără să aibă vreun suport tehnic sau nu l-au atașat la sesizările depuse la Primăria Mun. Arad. În orice caz, beneficiarul va adopta soluțiile tehnice agreate și justificate de proprietarii învecinați.

Am putea continua prin a da exemple de cazuri similare de inserții de construcții noi atât în mun. Arad, în țară, cât și în Europa, dar acest aspect va fi supus avizării instituțiilor specializate competente, atât pe partea tehnică, cât și pe parte arhitectural-urbanistică, atât la faza P.U.Z., dar mai ales la faza D.T.A.C., când se va discuta pe soluții concrete.

8. Nu înțelegem dacă se face referire la aspectul exterior al clădirii propuse ori la conformarea în plan a acesteia, dar considerăm ca prin realizarea unei construcții cu valoare arhitecturală (contemporană, dar valoroasă), imobilele învecinate vor fi puse mai bine în valoare decât în situația actuală. Ne vom asigura de acest lucru, atât noi, în calitate de proiectanți, cât și instituțiile avizatoare, prin reglementările și restricțiile

impuse prin avize și însușite prin PUZ și RLU în curs de elaborare. În orice caz, o comisie de specialitate (în cadrul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național) și-a exprimat deja punctul de vedere favorabil referitor la aspectul menționat.

Părerea Dvs. referitoare la aspectul exterior și încadrarea în contextul dat este una subiectivă și amatoare, ca dovadă Avizul favorabil nr. 293/2019 emis de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național.

Beneficiarul înțelege ca după finalizarea fazelor PUZ și DTAC+PT ale proiectului, să nu aducă atingere activităților religioase care se desfășoară în zonă.

Prin măsurile prezentate mai sus pentru etapa II – elaborare P.U.Z., considerăm că respectăm observațiile și propunerile pertinente formulate în adresa înregistrată cu nr. 64732/22.08.2019. ,,

„Referitor la Sesizarea înregistrată la Primăria mun. Arad cu nr. 65552/A5/28.08.2019, depusă de locatarii din vecinătatea imobilului cu nr. 5 de pe Str. Blajului, în etapa II de informare și consultare a populației a proiectului faza PUZ **„Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuire”**, cu amplasamentul în municipiul Arad, Str. Blajului nr. 5, beneficiar **Ciachir Amalia Maria**, proiectant S.C. Elite Design Studio S.R.L., menționăm următoarele:

1. Aspectul exterior al construcției propuse a fost supus avizării Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național (Aviz nr. 293/2019) și, de asemenea, va fi supus avizării Primăriei Municipiului Arad, instituții competente în a evalua încadrarea acesteia în contextul dat. Reglementările legate de aspectul exterior vor fi trecute în Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui proiect faza PUZ și vor ține cont de prevederile „P.U.Z.C.P. – Zona Monumente Protejate” aprobat prin HLCM nr. 124/14.05.2010, referitoare la aspectul exterior al construcțiilor noi, și anume:

Intervenții admise cu condiții:

*Construcțiile noi se vor realiza în manieră arhitecturală **modernă**, ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care sunt destinate.*

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.

În vederea asigurării aspectului general al zonei studiate, pentru orice construcție nouă se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate categoriile de lucrări de construcții, indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea avizului DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.

De asemenea, conceptul volumetriei și soluția compozițională a construcției nou-propuse au fost realizate de către specialiști arhitecți și urbanști, societatea noastră comercială fiind recunoscută și premiată de către Ordinul Arhitecților din România filiala Arad, cu proiecte similare în cadrul Anualelor de Arhitectură Arădeană din ultimii ani, chiar cu marele premiu pentru proiectele de arhitectură. Părerea Dvs. referitoare la aspectul exterior al construcțiilor și încadrarea în contextul dat este una subiectivă și amatoare, dovadă fiind de exemplu Avizul nr. 293/2019 al Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național, precum și specialiștii mai sus menționați, considerați mai mult decât calificați în a stabili tipologia și stilul arhitectural pretabil în acest sit deosebit.

2. Părerea Dvs. referitoare la afectarea structurilor de rezistență a clădirilor din jur de către tipul de fundație a construcției propuse, care va fi proiectat, avizat și autorizat la etapa următoare, D.T.A.C.+P.T. a proiectului, este de asemenea una subiectivă și amatoare, deoarece proiectul tehnic al clădirii va fi elaborat și verificat de către ingineri structuriști și experți tehnici care vor realiza și oferi soluții pentru structura construcției nou-propuse, apoi avizat în cadrul Inspectoratului Județean în Construcții și autorizat în cadrul Primăriei mun. Arad, conform legislației în vigoare, care arată obligativitatea ca documentația tehnică în vederea autorizării lucrărilor de construire să fie înocmită conform prevederilor Legii nr. 50/91 republicată, Legii nr. 10/95 republicată, Legii nr. 114/96 republicată și prevederile Codului Civil. În mod obligatoriu, la faza Autorizație de Construire, se va întocmi proiectul tehnic de rezistență, care va fi supus verificării la cerința de calitate rezistență mecanică și stabilitate, proiect ce va fi întocmit de către un inginer structurst. Referatul de verificare va fi întocmit de către un verificator atestat M.D.R.A.P. Pentru toate categoriile de lucrări de construcții, în cazul construirii pe mezină (alipire), indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea acordului Inspectoratului de Stat în Construcții Arad și întocmirea unui Raport de expertiză tehnică rezistență și stabilitate, întocmit de către un expert tehnic atestat M.D.R.A.P.

Rolul acestor documentații și verificări este asigurarea că amplasarea unei clădiri noi în vecinătatea unor clădiri existente (sau alipită acestora) nu va afecta rezistența și stabilitatea construcțiilor existente, dar și propunerea de măsuri care să îmbunătățească modul de comportare a structurilor existente și propuse în raport unele cu altele. După obținerea acordului ISC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad. Toți proiectanții și avizatorii enunțați mai sus au competența profesională și legală de a emite puncte de vedere valide privind afectarea sau nu a structurilor de rezistență a clădirilor din jur de către fundațiile construcției propuse.

Soluția de rezolvare a structurii de rezistență a construcției propuse va ține desigur cont de afectarea minimă a vecinătăților, aceasta incluzând console ale căror fundații vor fi amplasate la distanță față de fundațiile clădirilor existente.

3. Proiectul faza PUZ este întocmit pe suportul topografic întocmit de ing. Chiriac Mădălina Manuela "Topografie și Cadastru". În acest plan de situație sunt evidențiate atât limitele de proprietate ale terenului care face obiectul PUZ-ului (Extras CF nr. 347225 Arad), cât și ale terenurilor învecinate. Limitele parcelei propusă spre reglementare corespund datelor înscrise în Extrasul de Carte Funciară nr. 347225 Arad, nr. Cad 347225. Proprietarii învecinați sunt notificați în cazul existenței unor diferențe de suprafață măsurată față de suprafața din acte, însă nu este cazul în situația de față. Delimitarea imobilului studiat este clar definită prin limite fizice (calcane, împrejmuiri, trotuare domeniu public), prin Extrasul CF și prin ridicarea topografică avizată de O.C.P.I. Arad și depusă la Primăria Mun. Arad. Orice delimitare suplimentară în afara limitelor fizice este redundantă și, deci, inutilă. Imobilul înscris în Extrasul CF 347225 Arad este proprietatea privată a unei persoane fizice, nu cuprinde alte părți afectate de sarcini sau care să aparțină Statului Român.

Documentele menționate mai sus au fost puse la dispoziția populației spre consultare în etapa II de informare și consultare a populației.

4. / 5. Conform Avizului de oportunitate nr. 20/03.07.2018, ni s-a solicitat un studiu de însorire *“din care să reiasă că prin amplasarea obiectivului [...] în poziția și volumetria propusă nu este afectată însorirea atât a construcției propuse, cât și a clădirilor situate în vecinătate, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 ½ la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”*.

Studiul de însorire întocmit a fost depus în etapa II și a putut fi consultat de către cei interesați. Se poate observa în urma studiului că fațadele afectate analizate sunt umbrite de corpul de clădire de pe str. Blajului nr. 2, respectiv de către Casa parohială evanghelică. Concluziile studiului sunt: “[...] se poate observa că nici una din clădirile învecinate nu beneficiază de însorire 1'30"ore la solstițiul de iarnă în situația existentă. Se poate observa că volumetria propusă este gândită astfel încât să nu afecteze însorirea clădirilor învecinate, să nu diminueze perioada de însorire pentru fiecare corp de clădire învecinat în parte” în perioada cea mai defavorabilă.

Referitor la studiul de însorire realizat de noi, menționăm că ați făcut o confuzie, fațada nordică analizată este a imobilului amplasat pe B-dul Revoluției nr. 57, nu 59, și este relevantă la data cea mai defavorabilă, și anume 22 decembrie.

Studiul de însorire solicitat de Dvs. pentru perioada primavară/vară/toamnă pentru fațadele cu ferestre către curtea clădirii propuse nu se justifică din punct de vedere legislativ, nu ne-a fost solicitat până acum de către Primăria Municipiului Arad sau de altă instituție avizatoare, deci este opțional. Acesta poate fi întocmit contra-cost de către proiectant, pentru a fi pus la dispoziția solicitanților.

6. Punctul 6 reia aspectele discutate la punctul 2.
7. Intenția noastră nu este să distrugem spații verzi, fie ele și neamenajate, cum este cel din scuarul existent. Alea pietonală propusă, care respectă legislația în vigoare (nu ocupă mai mult de 10% din spațiul verde), a venit ca o necesitate, deoarece în prezent trotuarul perimetral imobilului din Str. Blajului nr. 2, pe fațada vestică, este discontinuu și întrerupt complet de accesul la subsolul acesteia, pentru a asigura acces la barul Irish Pub, care funcționează la subsolul Casei Parohiale. Nu știm când a fost construit acest acces și nici dacă a fost realizat prin documentațiile și autorizațiile necesare unei asemenea amenajări, dar pentru a putea ajunge de pe str. Milea (via Blajului) la clădirea nou-propusă și mai departe la imobilul amplasat pe B-dul Revoluției nr. 59, și invers, nu vedem altă soluție.

Precizăm că prin PUZ-ul în curs de elaborare s-a propus amenajarea peisageră a zonei verzi din fața imobilului de pe Str. Blajului nr. 5, care să îmbunătățească, alături de clădirea nou propusă, aspectul general al zonei.

Referitor la distrugerile menționate ale spațiului verde și acuzațiile aduse inițiatorului, nu avem cunoștință despre asemenea acte, este posibil să fie la mijloc o confuzie făcută de Dvs., dar în orice caz nu intenționăm să coborâm dialogul la nivelul propus de Dvs.

8. Din cauza obligativității menținerii spațiului verde existent la sud de amplasament, este imposibilă realizarea unui acces auto, respectiv a unui parcaj pe parcela proprie.

Luând în considerare dimensiunea relativ mică a imobilului propus, preconizăm un necesar de maxim 5 locuri de parcare necesare, care se poate asigura fără probleme în

sistemul public de parcare. Proprietarii sau chiriașii viitori vor aduce dovada abonamentelor făcute pentru parcare în sistemul public sau privat.

Conform P.U.Z.C.P. aprobat, " În cazul în care nici prin reamenajarea curților interioare nu se obține numărul necesar de locuri de parcare, atunci se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare).

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzătoare cu numărul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementărilor sistemului municipal de parcare, sau pe domeniul privat administrat de persoane fizice sau juridice, caz în care parcajul va fi supus procedurii de autorizare a construirii conform prevederilor urbanistice pentru zona respectivă. "

Considerăm că a impune beneficiarului sarcina de a asigura locuri de parcaj pe parcela proprie echivalează cu a-l obliga excesiv și discriminatoriu, în contextul în care clădirile din proximitate nu asigură astfel de parcaje.

9. Limitele de proprietate ale parcelei studiate sunt cât se poate de clare conform planului de situație pe suport topografic avizat de O.C.P.I. Arad și anume imobilul situat pe str. Blajului nr. 2 se află amplasat pe limita de proprietate comună cu imobilul studiat (a se vedea plansa 02 A).

Codul Civil permite construirea pe limita de proprietate prin alipire la clădirile existente construite pe limita de proprietate, cu acordul proprietarului direct afectat. În cazul în care nu se obține acest acord, Codul civil impune o retragere de 60 cm față de limita de proprietate, distanță la care se poate construi clădirea propusă, fără a mai fi necesar acordul proprietarului imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2. Aceasta nu este o soluție agreată sau recomandată de către proiectant și Comisia de specialitate a Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național (Aviz nr. 293/2019), deoarece în acest caz ar rămâne o zonă de lățime de 60 cm între cele două clădiri, în primul rând inestetică și insalubră, în al doilea rând dificil de întreținut. Soluția alipirii exclusiv a pereților clădirilor, nu și a fundațiilor, cu amplasarea retrasă cu minim 1,00 m a fundațiilor față de limita de proprietate sudică (înspre clădirea monument istoric de pe Str. Blajului nr. 2) și pereții exteriori realizați în consolă, este soluția optimă, care s-ar înscrie în planimetria zonei din punct de vedere urbanistic, dar ar constitui de asemenea o soluție constructivă care să protejeze calcanul clădirii învecinate. Construcția nou propusă se va amplasa față de limita de proprietate cu respectarea legislației în vigoare incidente.

Din punct de vedere tehnic și arhitectural, se va asigura neafectarea rezistenței imobilului amplasat pe str. Blajului nr. 2 cu alipirea propusă. Aspectele tehnice și arhitecturale ale alipirii propuse vor fi apreciate de către specialiști atestați în aceste domenii pe parcursul elaborării Planului Urbanistic Zonal și Proiectului Tehnic pentru Autorizarea construcțiilor. Semnatarii listei de sesizări au emis aprecieri în acest sens fără să aibă vreun suport tehnic sau nu l-au atașat la sesizările depuse la Primăria Mun. Arad. În orice caz, beneficiarul va adopta soluțiile tehnice agreate și justificate de proprietarii învecinați.

Am putea continua prin a da exemple de cazuri similare de inserții de construcții noi atât în mun. Arad, în țară, cât și în Europa, dar acest aspect va fi supus avizării instituțiilor specializate competente, atât pe partea tehnică, cât și pe parte arhitectural-urbanistică, atât la faza P.U.Z., dar mai ales la faza D.T.A.C., când se va discuta pe soluții concrete.

10. Nu înțelegem dacă se face referire la aspectul exterior al clădirii propuse ori la conformarea în plan a acesteia, dar considerăm ca prin realizarea unei construcții cu valoare arhitecturală (contemporană, dar valoroasă), imobilele învecinate vor fi puse mai bine în valoare decât în situația actuală. Ne vom asigura de acest lucru, atât noi, în calitate de proiectanți, ca și instituțiile avizatoare, prin reglementările și restricțiile impuse prin avize și însușite prin PUZ și RLU în curs de elaborare. În orice caz, o comisie de specialitate (în cadrul Direcției pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național) și-a exprimat deja punctul de vedere favorabil referitor la aspectul menționat.

Păreră Dvs. referitoare la aspectul exterior și încadrarea în contextul dat este una subiectivă și amatoare, ca dovadă Avizul favorabil nr. 293/2019 emis de Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național.

Prin măsurile prezentate mai sus pentru etapa II – elaborare P.U.Z., considerăm că respectăm observațiile și propunerile pertinente formulate în adresa înregistrată cu nr. 65552/28.08.2019.

Ca observație, menționăm că în lista semnatarilor sesizării, la data de 19.09.2019, doar 2 persoane sunt proprietari ai imobilelor direct învecinate, care dețin apartamente în imobile care se învecinează cu incinta propusă, ceilalți 8 semnatori sunt persoane care locuiesc în imobilul de pe str. Blajului nr. 3 sau decedate și deci nu sunt deloc afectați de construcția propusă. Putem concluziona că aceștia din urmă au semnat sesizarea în calitate de cetățeni ai municipiului, deținând proprietăți în perimetrul zonei studiate prin PUZ și care își exprimă opinia pentru fațada vizibilă (pentru orice pieton) a clădirii propuse. Este de apreciat interesul lor pentru clădirile care se vor construi în viitor în municipiul Arad, dar considerăm valide și obiective doar opiniile persoanelor competente profesional și tehnic referitor la aspecte care țin de urbanism, arhitectură, rezistența și stabilitatea construcțiilor. De menționat că tocmai persoana nominalizată de 2 ori în tabel – Simonfi Emeric(h) – a decedat ulterior depunerii sesizării.”

Răspunsurile inițiatorului și elaboratorului documentației cu privire la sesizările depuse au fost transmise contestatarilor la data de 24.09.2019 și 23.10.2019.

Prin e-mailul înregistrat cu nr.78329/10.10.2019 d-na Simonfi Ildiko ne solicită următoarele:

1.Raportul/stadiul actual de înregistrare al PUZ-ului pentru adresa str.Blajului nr.5

2 Certificatul de urbanism care a fost eliberat în vederea demarării PUZ-ului propus.

Prin adresa nr.ad.78329/A5/17.10.2019 a fost comunicat faptul că la data respectivă documentația de urbanism se afla în procedură de informare și consultare a publicului pentru etapa 2 privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism, conform Ordinului MDRT 2701/2010 și a fost atașată copie a Certificatului de Urbanism nr.237/12.02.2019.

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		24.02.2020
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.02.2020

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererilor adresate de Ciachir Amalia Maria cu domiciliul în județul Arad, municipiul Arad, strada Cuza Voda, nr.14, înregistrate cu nr. 99774 din 24.12.2019 și nr. 3352 din 20.01.2020 și a completărilor ulterioare 11356 din 14.02.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 03 din 09.03.2020

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:
Construire imobil funcțiuni mixte, birouri și locuințe
str. Blajului, nr. 5, municipiul Arad amplasată pe parcela identificată prin C.F. nr. 347225 -
Arad

Inițiator: Ciachir Amalia Maria

Proiectant: proiectant SC ELITE DESIGN STUDIO SRL, pr. nr. 185/2018

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

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

- la nord: locuințe și sedii birouri Parter și P+1E, calcan alipit pe limita de proprietate comună - regim de înălțime Parter – h calcan = 6,80m;
- la vest: locuințe și funcțiuni complementare, sedii birouri, servicii - S+P+1E – h cornișă = 9,18m; h coamă = 12,82m; Biserica Evanghelică Lutherană - turnul principal înalt de 46m;
- la sud: locuințe și funcțiuni complementare: alimentație publică, sedii birouri - regim de înălțime D+P+2E – h cornișă = 14,17m; h coamă = 19,31m;
- la est: locuințe și funcțiuni complementare: sedii birouri, servicii- P+1E/ P+2E;

Prevederile P.U.Z. și RLU aprobat anterior

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUZ și RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 201/ 2014, în ZIR nr. 3, SIR nr.13.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

Destinația zonei este centrală și are următoarele unități și subunități funcționale:

- L - locuire;
- IS - instituții publice și servicii;
- SP - spații verzi și plantate;
- C - căi de comunicație;

Subunități funcționale: -Lm III 56: locuințe individuale/ condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1.

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

- regim de construire:- mixt-birouri și locuire

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate :

- S tehnic sau D tehnic - zonă destinată funcțiunilor tehnice ;
- Parter și Etaj 1 - zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor - nr. estimat angajați 15 ;
- Etaj 2, 3 - zonă destinată locuirii -1 apartament dispus pe 2 niveluri;

- H max - Înălțimea maximă a clădirilor S tehnic sau D tehnic+P+3E, H max = 13,80m
- Regimul de înălțime va fi în trepte – vor fi zone cu înălțime max. de 7,40m, 10,60m, respectiv 13,80m față de C.T.S.;
- POT max = 58,67%
 - CUT max = 1,56
- retragerea minimă față de aliniament = (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal), ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere
 - retrageri minime față de limitele laterale = 3-3,08m;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate
- **circulații și accese:** Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."* De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).
 - **echipare tehnico-edilitară:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.
- Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 09.01.2020 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.237 din 12.02.2018, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Proiect nr.: 185/ 2018

Faza: P.U.Z.

Denumire proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE-
BIROURI ȘI LOCUIRE

Conținut volum: Documentație aferentă P.U.Z. și R.L.U.

Amplasament: Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, conform CF
nr. 347225 Arad, jud. Arad

Beneficiar: CIACHIR AMALIA-MARIA

Adresa: Mun. Arad, str. Cuza Vodă, nr. 14, jud. Arad

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

FIȘĂ DE RESPONSABILITĂȚI

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI:

Șef proiect: arh.Doriana BALOGH

B. COLECTIV DE ELABORARE:

Urbanism: arh. Doriană BALOGH

Instalații sanitare, termice : ing. Petre TĂTARU

Instalații electrice : ing. Florin ȘANDRU

Întocmit: arh. stag. Diana COCIȘ

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

I. FOAIE DE CAPĂT

II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI

III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

IV. AVIZE ȘI ACORDURI

Certificat de Urbanism Nr.237 din 12.02.2018

Extras de Carte Funciară nr. 347225 Arad

Aviz de oportunitate nr. 20/03.07.2018

Aviz Compania de Apă nr. 11684 din 26.06.2019

Aviz Enel Distribuție Banat nr. 270207327 din 05.07.2019

Aviz Protecția Mediului

Aviz Sănătatea Populației nr. 586 din 06.06.2019

Aviz Securitatea la Incendiu - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș"
al jud. Arad - nr. 1126131 din 19.10.2019

Aviz Protecție Civilă - Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al jud.
Arad - nr. 1126130 din 09.10.2019

Aviz CET nr. 2577 din 12.06.2019

Aviz Telekom Romania Communications SA nr. 207 din 27.06.2019

Aviz STS nr. 15206 din 02.08.2019

Aviz Poliția Rutieră - Serviciul Circulație nr. 203687 din 24.06.2019

Aviz Direcția Tehnică a Primăriei Municipiului Arad - Serviciul Întreținere și Reparații
Căi de Comunicații Terestre - nr. 52230/Z1/31.07.2019

Aviz Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național Cultural al jud. Arad nr
293/13.05.2019

Aviz A.A.C.R. - nr. 31311/1788 din. 05.12.2019

Aviz Apele Române nr 3968/OM/08.08.2019

Clasarea Notificării - Agenția Pentru Protecția Mediului Arad - nr. 22461/20.12.2019

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

OCPI - Proces Verbal de Recepție nr. 1465/2019 +Plan de situație pe suport topografic
cu viza OCPI nr. 65458/25.06.2019

V. STUDIU GEOTEHNIC nr. 290/388/2018 CU REFERAT DE VERIFICARE CERINTA Af nr.
15178/16.12.2019

VI. MEMORIU DE PREZENTARE P.U.Z

VII. STUDIU DE ÎNSORIRE

VIII. ISTORIC PARCELAR - ing. Chiriac Madalina-Manuela

VIX. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

B. PIESE DESENATE:

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	01A
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	02A
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03A
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - POSIBILITATE MOBILARE	04A
5. REPREZENTARE EXPLICATIVĂ ÎN AXONOMETRIE A POSIBILITĂȚII DE MOBILARE- FAȚADĂ VESTICĂ	05A
6. REPREZENTARE EXPLICATIVĂ ÎN AXONOMETRIE A POSIBILITĂȚII DE MOBILARE- FAȚADĂ ESTICĂ	06A
7.DESFĂȘURATE STRADALE, ILUSTRARE URBANISTICĂ- PERSPECTIVE	07A
8.STUDIU DE ÎNSORIRE - B-DUL REVOLUTIEI 59 - PAG. 1	08A
9.STUDIU DE ÎNSORIRE - B-DUL REVOLUTIEI 59 - PAG. 2	09A
10.STUDIU DE ÎNSORIRE - B-DUL REVOLUTIEI 57 - PAG. 1	10A
11.STUDIU DE ÎNSORIRE - B-DUL REVOLUTIEI 57 - PAG. 2	11A
12. DOCUMENTAR FOTO- EXTRAS DIN PUZ CP	12A
13. DOCUMENTAR FOTO- INCINTA CU PROPUNERI	13A
14.DOCUMENTAR FOTO - ZONA STUDIATĂ	14A

Întocmit:

arh. stag. Diana COCIȘ

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

VI. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI LOCUIRE**
- Număr proiect: 185/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: CIACHIR AMALIA-MARIA
- Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la dorința beneficiarului CIACHIR AMALIA-MARIA. Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 237/12.02.2018, eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în intravilanul municipiului Arad, având o suprafață de **257,00 mp**, conform Extrasului C.F. nr. 347225 Arad.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi:
 - imobil funcțiuni mixte- birouri și locuire, cu regim de înălțime maxim Stehnic sau Dtehnic+P+3E;
- b) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- c) platforme carosabile cu locuri de parcare, racord carosabil între drumul public și drumul de incintă;
- d) căi pietonale de incintă;
- e) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- f) platforma gospodărească;

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul mun. Arad, str. Blajului, nr.5, având categoria de folosință de curți construcții, conform CF nr. 347225 Arad.

Prevederi P.U.G. Arad și ale P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr. 201/ 2014.

Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂII

2.1. Evoluția zonei

Municipiul Arad face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică, pe malurile Mureșului. Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

Dezvoltarea edilitară deosebită pe care o cunoaște Aradul în secolul al XIX-lea contribuie, practic, decisiv la transformarea sa dintr-un oraș medieval într-un oraș modern. Majoritatea clădirilor ridicate în această perioadă au fost construite în stil neoclasic, eclectic sau secesion, ceea ce conferă arhitecturii orașului un aspect deosebit de unitar. Zona centrală a orașului a polarizat majoritatea funcțiilor urbane: cele mai multe apartamente, cele mai importante dotări comerciale, culturale, sanitare, administrative, de învățământ, etc.

Fondul construit aparține perioadei de sfârșit de secol XIX-lea și început al secolului XX și se compune în special din imobile destinate locuirii cu regim de înălțime până la P+3E, predominante fiind clădirile P+2E, dar și case individuale cu regim de înălțime mai mic, dar cu aliniere la front stradal, cu specific arhitectural în stil eclectic cu trimitere la secesionul austro-maghiar. Textura urbană realizată în această perioadă conduce la realizarea de construcții compacte, eventual clădiri în formă de U și L, care mobilează toate laturile parcelelor.

Din **studiul istoric parcellar** întocmit de ing. Chiriac Madalina Manuela, rezulta ca: *la momentul întocmirii harti de carte funciara (anexa 3) si deschiderii colii C.F. nr. 7398-Arad (anexa 2) in anul 1907 rezulta ca nr. top initial 241 era deja parcellat in doua: nr. top 241/a aferent str. Blajului si nr. top 241/b aferent str. Vasile Milea; ulterior, prin incheierea de carte funciara nr. 110088/23.11.2016 s-a dezlipit nr. top. C.F. 241/a in suprafata de 819mp in doua parcele in baza hotararii judecatoresti (anexa 1): nr. top. C.F. 241/a/1 cu nr. cad. 347224 cu suprafata de 562 mp si nr. top. C.F. 241/a/2 cu nr. cad. 347225 cu suprafata de 257 mp (imobilul care face obiectul prezentei documentatii).* Prin analogia cu parcelele invecinate putem aprecia existenta unei singure parcele din Bdul Revoutiei pana in str. Vasile Milea, cu nr. top. 241 (anterior deschiderii colii C.F. 7398-Arad, anul 1907).

2.2. **Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată în intravilanul mun. Arad și este ușor accesibilă datorită poziției sale în zona mediană a orașului, amplasată în nord-estul bisericii Evanghelice Lutherane. Incinta cu propuneri este situată la cca. 50m față de intersecția străzii B-dul Revoluției și strada Blajului.

Amplasată în mun. Arad, în Z.I.R. nr.3, S.I.R. nr.13, subunitate funcțională Lm III 56, conform PUZ aprobat prin H.C.L.M. nr.201/ 2014.

Zona studiată este formată dintr-o parcelă dreptunghiulară delimitată astfel:

- Nord: locuințe și sedii birouri Parter și P+1E, calcan alipit pe limita de proprietate comuna- regim de înălțime Parter- hcalcan= 6,80m;
- Vest: locuințe și funcțiuni complementare, sedii birouri, servicii- S+P+1E- hcornisa= 9,18m; hcoama=12,82m; Biserica Evanghelică Lutherană - turnul principal înalt de 46m;
- Sud: locuințe și funcțiuni complementare: alimentație publică, sedii birouri- regim de înălțime D+P+2E- hcornisa= 14,17m; hcoamă= 19,31m;
- Est: locuințe și funcțiuni complementare: sedii birouri, servicii- P+1E/ P+2E;

Terenul este accesibil din prestr. Blajului.

Incinta propusă spre reglementare are frontul la strada Blajului, cu o lățime de 6,48m și adâncimea de 14,90 m.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

Amplasamentul studiat este situat în zona centrală a mun. Arad, la est de B-dul Revoluției, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului, fără accidente naturale sau antropice. Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/ 2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albii și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

Din punct de vedere **hidrografic**, suprafața administrativă a județului Arad aparține bazinelor hidrografice a patru mari râuri din vestul țării: Mureșul, Crișul Alb, Crișul Negru și Bega. Rețeaua hidrografică este dominată de cele două artere: Mureș și Crișul Alb. Râul cel mai important care străbate județul este Mureșul cu o lungime totală de 761 km pe teritoriul țării din care 220 km pe teritoriul județului Arad, ocupând locul doi ca lungime (după Dunăre) și tot locul doi, ca suprafață hidrografică (cu 27.890 km²). Dintre suprafețele lacustre amintim lacurile naturale de luncă (numeroase pe valea Mureșului) și lacuri antropice (cum ar fi lacul de baraj de la Tăuș). De asemenea mai există izvoare termale bicarbonate-sulfurate din zona aferentă bazinului Crișurilor (apele carbogazoase alcaline de la Moneasa), izvoare carbogazoase feruginoase (în dealurile Lipovei), izvoare bicarbonate calcice termale, carbogazoase și sulfuroase sodice (în zona Mureșului).

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20\text{g}$, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100\text{ani}$.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70\text{m} \div 0,80\text{m}$.

Stratificația terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

- $\pm 0,00\text{m} \dots -0,40\text{m}$ – Sol vegetal;
- $- 0,40\text{m} \dots -4,00\text{m}$ – Nisip prăfos, maroniu;
- $- 4,00\text{m} \dots$ în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit **din pământuri necoezive**.

Pământurile necoezive din amplasament sunt formate din nisipuri prăfoase, aflate în stare de îndesare medie și îndesată.

Cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -0,90\text{m}$ de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului F 1 efectuat.

Luând în considerare prescripțiile **CP 012/1-2007**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat)**, conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat **COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI pentru fundațiile situate în interiorul construcțiilor**.

Pentru fundațiile perimetrale conform Tabelului 1a din CP 012/1-2007, betoanele din elevații sunt supuse înghețului și contactului cu ploaia, iar din aceste condiții clasa de expunere este **XC4 + XF1**. Acest neajuns de clasă superioară de beton poate fi înlăturat prin lucrări suplimentare de hidroizolații și termoizolații.

Prin adoptarea lucrărilor suplimentare de termoizolații și hidroizolații la fundațiile perimetrale, pentru realizarea elementelor de infrastructură, recomandăm o **clasă minimă de beton C 16/20**, corespunzătoare clasei de expunere **XC 2**, conform Tabelului F.1.1, din Normativul CP 012/1-2007.

Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuisme se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAȚIILOR CONSTRUCȚIILOR CIVILE ȘI INDUSTRIALE”.

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția sud-vest de strada Blajului, fiind una dintre arterele de legătură între B-dul Revoluției și B-dul Vasile Milea, aceasta asigurând și accesul pietonal direct la incinta cu propuneri. Prospectul străzii Blajului este de cca. 9,50m, fiind o stradă de categoria III, cu o singură bandă pe sens- sens unic și cu două alei pietonale.

În prezent, amplasamentul nu are amenajat acces auto, doar pietonal.

2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au preponderent destinația de locuințe și funcțiuni complementare (sedii de birouri, servicii, alimentație publică), căi de comunicație (carosabile și pietonale).

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente în zonă.

În incinta studiată există fond construit, și anume două construcții de locuințe, cu destinația de locuire, având regimul de înălțime Parter, dar și dotări tehnico-edilitare.

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

Terenul este proprietatea privată a persoanei fizice CIACHIR AMALIA-MARIA și nu este grevat de sarcini, conform Extrasului C.F. nr. 347225 Arad.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt

- absența accesului direct la amplasamentul studiat;
- nu exista o continuitate a pietonalului în zona scuarului din fata incintei cu propuneri;

2.7 Echipare edilitară

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent există rețea de apă potabilă pe str. Blajului, iar construcțiile existente pe amplasament sunt branșate la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajeră și pluvială

În prezent există rețea de canalizare pe str. Blajului, iar construcțiile existente pe amplasament sunt branșate la această rețea.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent există pe strada Blajului rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Incinta nu este traversată de rețele electrice sau telecomunicații existente.

În zona studiată există rețea de distribuție energie electrică pe strada Blajului.

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

2.8. Probleme de mediu

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maximum a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Terenul este racordat la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

2.9. Opțiuni ale populației

Populația din zonă nu este afectată de realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, zona fiind destinată în prezent unor astfel de funcțiuni prin PUZ-uri aprobate.

S-a parcurs procedura de emitere a Studiului de oportunitate, fiind emis Avizul de oportunitate nr. 20 din 03.07.2018, pentru elaborarea PUZ-ului.

S-a parcurs procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010 și s-a răspuns la observații și sesizări.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost introduse în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

3.2. Prevederi ale PUG, PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014

Situl ce face obiectul studiului este încadrat conform PUZ și RLU aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014, în ZIR nr. 3, SIR nr.13.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire - zonă rezidențială și funcțiuni complementare: spații comerciale și prestări servicii.

Destinația zonei este centrală și are următoarele unități și subunități funcționale:

- L -locuire;
- IS- instituții publice și servicii;
- SP- spații verzi și plantate;
- C- căi de comunicație;

Subunități funcționale: -Lm III 56: locuințe individuale/ condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1.

Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire conform art.72, alin. (3):

- locuințe individuale/ condominii cu regim mic de înălțime, construcții administrative, construcții financiar bancare, construcții comerciale, construcții pentru servicii, construcții pentru cultura, construcții de turism cu destinația de tip: hostel 2 și 3 stele, apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele, amenajate în clădirile existente;

Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ) conform art.72, alin (4):

- locuințe individuale/ condominii (cu maxim 6 apartamente) și locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente prin refuncționalizarea clădirilor existente care momentan nu au această destinație, fără modificarea regimului de înălțime a construcțiilor existente;

- construcții de turism cu destinația de hotel, pensiuni;

- construcții cu funcțiuni mixte compuse din funcțiunile enumerate la alin. (3);
- Destinația construcțiilor interzise în zonă, conform art.72, alin. (5):
- construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/ sau în construcții noi;
- anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe);
- autoservice;
- spălătorie auto;
- orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4);
- Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei:
- pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, POT-ul se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:
 - regimul maxim de înălțime al zonei în funcție de preveri;
 - amplasării în interiorul parcelei conform RLU;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

Se recomandă o fundare directă, cota de fundare minimă recomandată este $D_f = -1,30\text{m}$ de la suprafața actuală a terenului natural.

Apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea forajului de $-4,00\text{m}$ față de cota terenului natural. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

3.4. Modernizarea circulației

Conform *Avizului de oportunitate* nr.20 din 03.07.2018 și a *Procesului verbal întocmit în baza ședinței comitetului special* nr.14089 din 29.08.2018 - din cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, soluția urbanistică propusă la nivelul circulațiilor va fi alcătuită doar din alei pietonale, deoarece amenajarea accesului auto în incinta ar reduce suprafața scuarului amplasat în Piața Luther. Conform Legii nr. 47/19.03.2012 pentru modificarea și completarea Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art. 5, alin. 4: «persoanele fizice (...) au următoarele obligatii : « să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi ».

Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafața scuar existent= $67,03\text{mp}$) conform leg. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde." De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare). Necesarul estimat de locuri de parcare conform HGR 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (conform art. 5.1.1.a)-1 loc de parcare pentru 10-40 salariați) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun).

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzător cu numărul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementărilor sistemului municipal de parcare. Aceste aspecte au fost menționate în P.U.Z.C.P. aprobat (art.27.1.11).

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

Execuția lucrărilor:

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

Pe perioada execuției lucrărilor se va amenaja un carosabil provizoriu pentru organizarea de șantier. Acesta se va realiza prin scuarul din Piața Luther, cu condiția refacerii spațiului verde la finalizarea etapei de execuție.

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

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi;

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

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

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

Se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, conform planșei Reglementări Urbanistice anexată, cu regim de înălțime maxim Stehnic sau Dtehnic+P+3E și a amenajărilor aferente.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- **imobil funcțiuni mixte- birouri și locuire**, cu regim maxim de înălțime Stehnic sau Dtehnic +P+3E;

- b) racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;
- c) trotuare de incintă;
- d) amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;
- e) sistematizarea verticală a terenului;
- f) platforme gospodărești;

Zona studiată are suprafața de **20.820 mp**, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 257,00 mp.

Vor exista intervenții în afara incintei: în primă fază pe durata execuției imobilului se va amenaja un acces auto temporar, cu condiția ca la finalizarea lucrării, spațiul verde să fie adus la starea lui inițială, amenajat cu ajutorul specialiștilor în domeniu. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (care să nu depășească 6,70mp ceea ce reprezintă 10% din suprafața scuarului existent = 67,03mp). Conform legii nr. 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."*

Incinta studiată are suprafața de **257,00 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din locuire în funcțiuni mixte- birouri și locuire, în concordanță cu funcțiunile clădirilor din jurul amplasamentului analizat.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului, acesta fiind destinat unei singure funcțiuni mixte, cea de **birouri și locuire**.

Aria construită totală va fi de maxim 150,78mp, reprezentând 58,67% din suprafața de teren pe care se realizează investiția. Aria desfășurată maximă va fi de maxim 400,14mp, cu un C.U.T. maxim 1,56.

Regimul de înălțime propus este maxim Stehnic sau Dtehnic+P+3E.

Clădirea se va alinia cu corpul de clădire aflat pe strada Blajului nr.2 (Casa parohiei evanghelice).

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate :

- Stehnic sau Dtehnic- zonă destinată funcțiunilor tehnice ;
- Parter, Etaj 1-zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor;
- Etaj 2,3- zonă destinată locuirii- un apartament dispus pe 2 niveluri;

Indicatori de utilizare a terenului- propuși

P.O.T. existent= 51,36%

C.U.T. existent= 0,51

P.O.T. propus= 58,67%

C.U.T. propus= 1,56

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ STUDIATĂ=257,00 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții de locuințe	132,00	51,36	-	-
02.	Imobil propus- funcțiuni mixte- birouri și locuire	-	-	150,78	58,67
03.	Alei pietonale	42,00	16,34	67,67	26,33
05.	Zone verzi amenajate	83,00	32,30	38,55	15,00
TOTAL GENERAL		257,00	100	257,00	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ= 20.820,00 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Construcții de locuințe	7.383,71	35,46	7.251,71	34,83
02.	Instituții publice	1.280,80	6,15	1.280,80	6,15
03.	Imobil propus- funcțiuni mixte- birouri și locuire	-	-	150,78	0,72
04.	Alei pietonale	2.549,81	12,26	2.575,48	12,37
05.	Alei carosabile, platforme betonate, accese auto	6.168,64	29,63	6.168,64	29,63
06.	Zone verzi (inclusiv curți interioare)	3.437,04	16,50	3.392,59	16,29
TOTAL GENERAL		20.820,00	100	20.820,00	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROBUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	51,36 %	58,67%
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,51	1,56

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan mun. Arad- destinația locuire	Intravilan mun. Arad- destinația servicii si locuire
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras C.F. nr. 347225 Arad (Nr. cad 347225)	

3.5.1. Sistematizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 110,411 NMN și 110,641 NMN. Cota $\pm 0,00$ este estimată la +110,90 NMN, iar CTS la +110,45 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, cu amenajările aferente. Terenul va avea doar acces pietonal, iar pentru intervenții în situații de urgență accesul este asigurat doar pietonal la două fațade, fațada din nord prin curtea interioară-Revoluției nr.57, respectiv fațada vestică din strada Blajului.

Funcțiunea principală va fi alcătuită din zona destinată birourilor și amenajărilor aferente acestora și se va propune la nivelul Parter și Etaj 1, având un nr. estimativ de 15 angajați, iar la nivelurile superioare Etaj 2 și Etaj 3 se va amenaja un singur apartament.

Construcția nou propusă va avea o suprafață maximă desfășurată de 400,14mp în total, cu un regim maxim de înălțime Stehnic sau Dtehnic+P+3E, cu un POT maxim propus de 58,67% și un CUT maxim propus de 1,56.

Este permisă alipirea la calcanele existente pe limita de sud și nord, fără a afecta structura de rezistență a construcțiilor existente.

Este obligatorie amplasarea construcției pe aliniamentul existent (Blajului nr.2).

Este permisă realizarea unei copertine deasupra accesului, situată la minim 3,00m față de CTS.

Se vor asigura accese pietonale pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 10% pentru zona de birouri cu rol decorativ și de protecție, conform art. 6.1.2 din HGR 525/1996.

Pentru locuire, conform art. 6.8 din HGR 525/1996, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2mp/ locuitor.

3.5.3. Regimul de aliniere

Construcția propusă va fi amplasată astfel:

- spre sud:
 - ÷ retragere obligatorie de minim 3,00m față de frontul stradal, ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere.
 - ÷ pe limita de proprietate comună cu imobilul de pe strada Blajului nr. 2, construcția propusă se poate alipi la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- spre est: etajele P+1E sunt retrase min. 3,00m, fără a depăși înălțimea de 7,40m față de CTS (include înălțimea parapetului/ balustradă);
- spre est: etajul 2 este retras min. 4,50m, fără a depăși înălțimea de 10,60m față de CTS (include înălțimea parapetului/ balustradă);
- spre est: etajul 3 este retras min. 6,00m, fără a depăși înălțimea de 13,80m față de CTS;

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

- spre vest: etajele P+1E vor fi amplasate la min. 3,08m față de limita laterală de proprietate, respectiv min. 6,58m în cazul etajului 2, iar etajul 3 va fi retras la min. 5,08m.
Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirii de pe B-dul Revoluției nr.59 (reduc la 1:00 ora la solstițiul de iarnă către existența clădirii de pe strada Blajului, nr.2, "*Parohie Evanghelică și locuire*" cu regim de înălțime S+P+2E și nediminuat de clădirea propusă).
- spre nord: etajele P+1E pot fi amplasate pe limita nordică de proprietate (prin alipire la calcanul existent, fără a afecta structura construcției existente).
- spre nord: etajul 2 este retras față de limita de proprietate la min. 4,00m, respectiv etajul 3 la min. 7,40m (condiție rezultată în urma studiului de însorire efectuat).
Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirii de pe B-dul Revoluției nr.57 (reduc la 1:00 ora la solstițiul de iarnă de către clădirea de pe strada Blajului, nr.2, "*Parohie Evanghelică și locuire*" cu regim de înălțime S+P+2^E și nediminuat de către clădirea propusă).

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții:

- **zona Stehnic sau Dtehnic+P+3E- zonă destinată birourilor și locuirii**, cu înălțimea de **max.13,80m** la cornișă față de CTS
- **zona Stehnic sau Dtehnic+P+2E - zonă destinată birourilor și locuirii**, cu înălțimea de **max.10,60m** la cornișă față de CTS
- **zona Stehnic sau Dtehnic+P+1E - zonă destinată birourilor și locuirii**, cu înălțimea de **max.7,40m** la cornișă față de CTS

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. max 58,67 %**
- **C.U.T. max 1,56**

3.5.6. Plantații

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Aceste prevederi corespund cu cele din P.U.Z.C.P. aprobat (art.28.1.8).

Pentru birouri, conform HGR 525/1996, art. 1.1.2., vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. Aceste prevederi corespund cu cele din P.U.Z.C.P. aprobat (art.28.1.1.2).

Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula. Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie pentru umbră, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform HGR 525/1996.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția propusă sau cele existente, sub aspectul stabilității.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă pentru imobilul propus se va face printr-un bransament nou, la rețeaua existentă, în conformitate cu reglementările din avizul S.C. Compania de Apă S.A..

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE– BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

3.6.3. Canalizare menajeră

Imobilul propus va fi racordat la sistemul public existent de canalizare menajeră și pluvială.

Racordarea imobilului la sistemul public de canalizare menajeră și pluvială se va face prin cămine de racord.

Instalațiile exterioare de canalizare menajeră și pluvială se vor realiza din țevă PVC-SN4 pentru instalații exterioare, pozate la adâncimi cuprinse între 70cm și 200cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele pluviale de pe acoperișul imobilului vor fi preluate printr-un sistem de cămine și vor fi evacuate gravitațional către rețeaua publică existentă în zonă. Apele evacuate sunt compatibile cu rețeaua de canalizare pluvială în care se vor deversa conform NTPA 002/ 2002.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

Pentru asigurarea necesarului de încălzire a spațiilor aparținând imobilului propus se solicită realizarea unei alimentări cu gaze naturale a obiectivului.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică, amplasată în spațiul tehnic special prevăzut în acest scop, iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de electricitate.

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), pentru a obține aprobările și avizele necesare.

3.6.7. Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

Clădirea propusă avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad.

3.6.8. Transport în comun, parcaje

Amplasamentul fiind situat în zona centrală a municipiului, beneficiază de transportul în comun, existând la aproximativ 100m o stație de tramvai.

3.7. Protecția mediului

Prin specificul său activitatea nu este poluantă. Pentru limitarea la maxim a influențelor negative asupra ecosistemelor locale trebuie respectate normele instituite de AUTORIZAȚIA DE MEDIU, eliberată de autoritatea locală în domeniu.

Conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 22461 din 20.12.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Arad:

- *planul urbanistic zonal “Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuire”, titular CIACHIR AMALIA MARIA, în mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, jud. Arad, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.*
- *Este obligatorie respectarea documentației tehnice depusă, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată la A.P.M. Arad.*

- Vor fi amenajate spații verzi cu rol decorativ și de protecție, pe amplasament, cu un procent de minim 10% pentru zona de birouri și de minim 2mp/locuitor pentru spațiile de locuințe
- Vor fi reamenajate spațiile verzi din scuarul din fața proprietății, în situația în care au fost afectate de lucrările de construire a imobilului
- Apele menajere evacuate de pe amplasament se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Apele pluviale evacuate de pe amplasament se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 001/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare
- Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere (în pubele sau containere), precum și a deșeurilor reciclabile (fiind asigurate pubele corespunzătoare pentru următoarele categorii: hârtie-carton, metal, plastic, sticlă), în interiorul parcelei, cu acces facil către drumul de acces

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă și canalizare menajeră.

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

În zonă există valori de patrimoniu cultural, imobilul este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Datorită faptului că imobilul propus nu necesită faze tehnologice, neavând funcțiune productivă ci doar de servicii și locuire, calitatea apei nu este expusă degradării sau infestării chimice și nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi încheiat cu o firmă de salubritate, resturile rezultate din activitatea de șantier, pe toată durata de funcționare a acestuia, vor fi transportate la o rampă de gunoi special amenajată. Deșeurile rezultate pe perioada funcționării imobilului sunt de tip menajer.

Întreaga suprafață de teren va fi amenajată corespunzător, atât ca funcțiuni aferente circulației pietonale, cât și ca spații verzi amenajate, astfel neexistând terenuri degradate.

Se propune amenajarea spațiilor verzi în procent de minim 10% Conform HGR 525/1996, anexa 6, pentru funcțiunea de birouri, iar pentru locuire un minim de 2mp/ locuitor (cele doua suprafete se cumuleaza).

Prin soluția propusă se asigură spațiu verde amenajat în procent de 16,77% (Sverde= 43,10mp).

3.7.1. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

3.7.2. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.3. Bunuri de patrimoniu

În zonă există bunuri de patrimoniu, menționate în Lista Monumentelor Istorice 2010- Arad, respectiv monumente istorice:

- “Casă, azi parohie evanghelică și locuință”- str. Blajului nr. 2 (cod LMI AR-II-m-B-00489);
 - “Palatul Suciuc”- str. Blajului nr.3 (cod LMI AR-II-m-B-00490);
 - “Palatul soției lui Kovacs Arthur, azi locuință”- str. Milea Vasile, General 19, str. N. Grigorescu nr.8 (cod LMI AR-II-m-B-00533);
 - “Biserica Evanghelică Lutherană”- B-dul Revoluției nr.61 (cod LMI AR-II-m-B00543);
 - “Palatul Justiției”- str.Vasile Milea nr.2 (cod LMI AR-II-m-B-00532);
- În zonă există și construcții cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală:
- “Casa cu iederă”- str. Vasile Milea nr. 15;

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

- "Casă, azi locuințe, comerț și servicii"- B-dul Revoluției nr.55;
- "Casa lui Dr.Ioan Suciu, azi locuințe și spații comerciale"-B-dul Revoluției nr.63;

Cele menționate ca fiind înscrise în Lista Monumentelor Istorice nu vor fi afectate sub nici o formă în urma propunerii noastre în zonă.

Se vor respecta prescripțiile Puz-ului aprobat prin HLCM nr. 124/14.05.2010: „P.U.Z.C.P. – Zona Monumente Protejate” referitoare la aspectul exterior al construcțiilor noi, si anume:

Intervenții admise cu condiții:

Realizarea de construcții noi în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice

De asemenea, în zona nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

3.7.4. Tipuri de proprietate teren

Nu există terenuri proprietate privată de interes județean.

Celelalte tipuri de teren- proprietate privată de interes local, terenurile proprietate privată a persoanelor fizice și juridice vor fi specificate pe planșa cu circulația terenurilor.

3.7.5. Circulația terenurilor

Circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. nu cuprinde măsuri pentru incinta reglementată.

Terenul care face obiectul prezentei documentații este proprietate privată. Terenul are suprafața totală de 257,00mp, conform Extrasului C.F. nr. 347225Arad.

Folosința actuală este teren intravilan curți construcții, proprietar fiind doamna CIACHIR AMALIA-MARIA.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8; 3.9 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Aradreferitoare la intravilanul municipiului/ extinderea acestuia și în prevederile documentației de urbanism PUG Zona Monumente Arad- aprobat prin HCLM nr.201/2014. Prevederile actualului PUG au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

Se propune construirea unui imobil cu destinația birouri și locuire.

a) Construcții noi:

- Imobil cu funcțiuni mixte- birouri și locuire, regim de înălțime max. Stehnic sau Dtehnic+P+3E, Sc maxim= 150,78 mp;

b) Alei pietonale;

c) Amenajarea spațiilor verzi și plantate, iluminat arhitectural;

d) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețelele de incintă;

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivului propus înainte de punerea lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM;
- asigurarea de fonduri pentru realizarea prioritară a utilităților pe plan local;
- impunerea- prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții- a unor soluții arhitectural- peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit:

Urbanism:

arh. Dorian BALOGH

RUR-DE

VII. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

– Z.I.R. nr. 3 S.I.R. nr. 13 Is si Lm III 56

AFERENT "CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE – BIROURI ȘI LOCUIRE"

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

Prin Regulamentul de Urbanism local se stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor.

Acestea au fost stabilite prin planșa **Reglementări Urbanistice**.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai în spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificări se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-approbare pe care a urmat-o și documentația inițială.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a 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. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată, care face parte din intravilanul Municipiului Arad.

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind următoarele categorii de intervenții:

- stabilirea de indici urbanistici, regim de înălțime, aliniamente, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată – zonă funcțiuni mixte – birouri și locuire – în concordanță cu funcțiunile admise zonei.

Zona studiată are suprafața de **20.820 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racord carosabil pe perioada de execuție a lucrărilor
- studierea relației cu vecinătățile stanga, dreapta și spate, inclusiv parcela aflată pe B-dul Vasile Milea
- amenajare alee pietonală pe spațiul verde existent în fața amplasamentului
- refacerea spațiului verde la finalizarea lucrărilor
- racord la rețele edilitare apă potabilă, energie electrică și gaze naturale

Incinta studiată are suprafața de **257 mp** conform Extras CF nr. 347225 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente pentru incinta studiată, din locuire în zonă cu funcțiune mixtă – birouri și locuire.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zonă birouri**, iar cea secundară **zonă locuire**. Incinta nu va fi împărțită în subzone funcționale, va avea o singură zonă aferentă celor două funcțiuni enumerate mai sus.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației terenului care face obiectul investiției propuse, din locuire în zonă cu funcțiune mixte – birouri și locuire.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile.

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

Conform Deciziei Etapei de Încadrare nr. 22461 din 20.12.2019, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Arad:

- *planul urbanistic zonal "Construire imobil cu funcțiuni mixte – birouri și locuire", titular CIACHIR AMALIA MARIA, în mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, jud. Arad, nu necesită evaluare de mediu, nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu.*
- *Este obligatorie respectarea documentației tehnice depusă, a normativelor și prescripțiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de încadrare; orice modificare adusă planului inițial, este obligatoriu să fie notificată la A.P.M. Arad.*
- *Vor fi amenajate spații verzi cu rol decorativ și de protecție, pe amplasament, cu un procent de minim 10% pentru zona de birouri și de minim 2mp/locuitor pentru spațiile de locuințe*
- *Vor fi reamenajate spațiile verzi din scuarul din fața proprietății, în situația în care au fost afectate de lucrările de construire a imobilului*
- *Apele menajere evacuate de pe amplasament se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare*
- *Apele pluviale evacuate de pe amplasament se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 001/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completările și modificările ulterioare*
- *Vor fi proiectate spații de depozitare pe categorii a deșeurilor menajere (în pubele sau containere), precum și a deșeurilor reciclabile (fiind asigurate pubele corespunzătoare pentru următoarele categorii: hârtie-carton, metal, plastic, sticlă), în interiorul parcelei, cu acces facil către drumul de acces*

Imobilul este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului R.L.U. și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, cu respectarea documentației aferente avizului Direcției Județene pentru Cultură Arad cu nr. 293/13.05.2019.

Detalii, precizări și aplicare

Monumentele istorice sunt bunuri imobile, construcții și terenuri situate pe teritoriul României semnificative, pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală.

Monumentele istorice fac parte integrantă din patrimoniul cultural național și sunt protejate prin lege. Activitățile și măsurile de protejare a monumentelor istorice se realizează în interes public. În condițiile legii 422/2001 republicată – privind protejarea monumentelor istorice, intervențiile asupra monumentelor istorice pot constitui cauză de utilitate publică. Protejarea monumentelor istorice este un ansamblu de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure identificarea, cercetarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, inclusiv paza și întreținerea, consolidarea, restaurarea, punerea în valoare a monumentelor istorice și integrarea lor social-economică și culturală în viața colectivităților locale. În vederea protejării, pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție, care asigură conservarea integrată a monumentului istoric și a cadrului său construit și natural.

Autorizarea lucrărilor de construire vor ține seama de toate aspectele procedurii de autorizare, conform Legii 50/1991 republicată, etc. și normele sale de aplicare, precum și de prevederile P.U.Z. și R.L.U. aferent. Toate documentațiile tehnice vor fi supuse avizării de către Direcția Județeană pentru Cultură Arad.

Conform Legii 422/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, Art. 36 la executarea de săpături (ex. pentru fundații noi) în cadrul Ansamblului Urban Arad, proprietarii amplasamentelor pe care se sesizează artefacte sau oseminte vor sesiza DJC Arad în vederea cercetării acestora.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului R.L.U. și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistență și stabilitate (Normativul P 100-

1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

În zonă există bunuri de patrimoniu, menționate în Lista Monumentelor Istorice 2010- Arad, respectiv monumente istorice:

- “Casă, azi parohie evanghelică și locuință”- str. Blajului nr. 2 (cod LMI AR-II-m-B-00489);
- “Palatul Suciu”- str. Blajului nr.3 (cod LMI AR-II-m-B-00490);
- “Palatul soției lui Kovacs Arthur, azi locuințe”- str. Milea Vasile, General 19, str. N. Grigorescu nr.8 (cod LMI AR-II-m-B-00533);
- “Biserica Evanghelică Lutherană”- B-dul Revoluției nr.61 (cod LMI AR-II-m-B00543);
- “Palatul Justiției”- str.Vasile Milea nr.2 (cod LMI AR-II-m-B-00532);

În zonă există și construcții cu valoare istorică, arhitecturală și memorială de importanță locală:

- “Casa cu iederă”- str. Vasile Milea nr. 15;
- “Casă, azi locuințe, comerț și servicii”- B-dul Revoluției nr.55;
- “Casa lui Dr. Ioan Suciu, azi locuințe și spații comerciale”- B-dul Revoluției nr.63;

Cele menționate ca fiind înscrise în Lista Monumentelor Istorice nu vor fi afectate sub nici o formă în urma propunerii noastre în zonă.

Se vor respecta prescripțiile Puz-ului aprobat prin HLCM nr. 124/14.05.2010: „P.U.Z.C.P. – Zona Monumente Protejate” referitoare la aspectul exterior al construcțiilor noi, si anume:

Intervenții admise cu condiții:

Realizarea de construcții noi în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pasteluri arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice.

De asemenea, în zona nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noile construcții amplasate pe teren prin planul de reglementări urbanistice.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru circulația carosabilă și pietonală pe toată durata lucrărilor de execuție.

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 237/12.02.2018**, eliberat de Primăria Mun. Arad.

Se vor respecta condițiile prevăzute în toate Avizele ce vor fi obținute conform Certificatului de urbanism.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu respectarea normelor de protecție antisismică.

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament nr. 270207327/05.07.2019 emis de Enel Distribuție Banat, și anume:

- ☐ Pentru obținerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament
- ☐ Se vor respecta PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 și PE 106/2003 în ceea ce privește coexistența PT, LEA și LES cu clădiri, drumuri, împrejmuiri, utilități (gaz, apă, canalizare, etc.), propuse a se construi
- ☐ Pentru obținerea Avizului de Amplasament în faza DTAC, se va anexa Hotărârea de aprobare PUZ, plan de situație vizat faza PUZ și copie după avizul de amplasament faza PUZ
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal între traseul cablului electric existent LES 0,4kV și cel mai apropiat element al fundațiilor propuse, va fi min. 0,60m cf NTE 007/08/00
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă propusă și LES 0,4kV existentă va fi min. 0,5m (0,6m pt. adâncimi > 1,5m de pozare a conductei de apă), cf. NTE 007/08/00
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta subterană de apă propusă și LES 0,4kV existentă va fi de min. 0,25m, NTE 007/08/00
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan vertical, în zona de intersecție (TRAVERSARE) a LES 0,4kV existentă cu conducta subterană de distribuție gaz propusă, va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00. Conducta de gaze va supratraversa de regulă LES. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție (prevăzut la capete cu răsuflători, cf I6), pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Unghiul minim de traversare este 60 grade
- ☐ Distanța de siguranță măsurată în plan orizontal, la APROPIERE, între peretele conductei subterane de distribuție de gaz propusă și cablul electric subteran existent (LES 0,4kV), va fi de min. 0,6m. Distanța de apropiere se va mări la 1,5m dacă cablul electric existent este protejat în tub sau profil "U, cf NTE 007/08/00

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament nr. 11684/26.06.2019 emis de Compania de Apă SA, și anume:

- ☐ Construcția poate fi realizată fără a fi afectate funcționalitatea și accesul neîngrădit la instalațiile și construcțiile auxiliare specifice utilităților de apă și canalizare
- ☐ Pozițiile în plan ale gospodăriilor subterane de apă și canalizare existente vor fi materializate pe teren de reprezentanții autorizați ai Companiei de Apă Arad (Direcția Exploatare Producție), convocați pe șantier de beneficiar înainte de începerea lucrărilor
- ☐ În zonele de incidență și de vecinătate cu utilitățile de apă și canalizare, vor fi respectate prescripțiile tehnice privitoare la protecția rețelelor edilitare îngropate
- ☐ Compania de Apă Arad nu este răspunzătoare pentru daunele produse de eventualele avarii sau intervenții la utilitățile din zonă pe care le deține. Defecțiunile produse utilităților din vina beneficiarului se remediază pe cheltuiala acestuia
- ☐ Intervențiile de orice fel la rețelele și instalațiile de apă și canalizare sunt permise doar personalului autorizat al C.A.A.
- ☐ Prezentul aviz nu ține loc de aviz de branșare – racordare la utilitățile publice de apă-canal

- Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 52230/Z1/31.07.2019 emis de Direcția Edilitară – Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicație Terestre din cadrul Primăriei Mun. Arad, și anume:

- ☐ Pe toată perioada execuției lucrărilor, este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzii Blajului

- ☐ Accesul să fie avizat de Poliția Rutieră a mun. Arad, în baza unui Plan de semnalizare întocmit de un proiectant autorizat
 - ☐ Accesul va respecta cotele actuale ale carosabilului și trotuarului
 - ☐ Accesul va fi amenajat, astfel încât apele pluviale colectate de pe suprafața acestuia, să fie dirijate spre cel mai apropiat mijloc de colectare (gură de scurgere, canalizare)
- Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 203687 /24.06.2019 emis de Inspectoratul de Poliție Județean Arad – Serviciul Rutier, și anume:
- ☐ Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizare rutieră temporară conform Normelor Metodologice Comune MAI/MT nr 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului
 - ☐ Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de Urbanism nr. 237 din 12.02.2019
- Se vor respecta condițiile impuse de avizul nr. 31311/1788/05.12.2019 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, și anume:
- ☐ Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 13,80m, respectiv cota absolută maximă de 124,54m (110,74 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 13,80m înălțimea maximă a construcției
 - ☐ Furnizarea de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile
 - ☐ Organizarea de șantier/macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior
 - ☐ Obligația beneficiarului de a înștiința viitori proprietari/chiriași/locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Prezentul articol se referă la asigurarea compatibilității unei construcții noi / construcție care-și schimbă destinația prin reconversie cu funcțiunea dominantă a zonei.

Destinația construcțiilor cuprinde și terenul aferent acestora și reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, în baza Regulamentului General de Urbanism. Din amplasarea construcțiilor în cadrul localității rezultă și zonarea localităților, deci funcțiunile dominante: zona centrală, zone de interes, etc.

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

Construcția propusă va fi amplasată astfel:

- spre sud:
 - ÷ retragere obligatorie de minim 3,00m față de frontul stradal, ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere.
 - ÷ pe limita de proprietate comună cu imobilul de pe strada Blajului nr. 2, construcția propusă se poate alipi la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- spre est: etajele P+1E este retras 3,00m, fără a depăși înălțimea de 7,40m față de CTS (include înălțimea parapetului/ balustradă);
- spre est: etajul 2 este retras 4,50m, fără a depăși înălțimea de 10,60m față de CTS (include înălțimea parapetului/ balustradă);
- spre est: etajul 3 este retras 6,00m, fără a depăși înălțimea de 13,80m față de CTS;
- spre vest: etajele P+1E vor fi amplasate la min. 3,08m față de limita laterală de proprietate, respectiv min. 6,58m în cazul etajului 2, iar etajul 3 va fi retras la min. 5,08m.

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirii de pe B-dul Revoluției nr.59, redus la 1:30min la solstițiul de iarnă de către existența clădirii de pe strada Blajului, nr.2, "*Parohie Evanghelică și locuire*" cu regim de înălțime S+P+2E.

- spre nord: etajele P+1E pot fi amplasate pe limita nordică de proprietate (prin alipire la calcanul existent, fara a afecta structura constructiei existente).
- spre nord: etajul 2 este retras față de limita de proprietate la 4,00m, respectiv etajul 3 la 7,40m.

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirii de pe B-dul Revoluției nr.57, redus la 1:30min la solstițiul de iarnă de către existența clădirii de pe strada Blajului, nr.2, "*Parohie Evanghelică și locuire*" cu regim de înălțime S+P+2E.

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea birourilor se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru biouri, cu orientare preferabil est și sud, în măsura în care este posibil.

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

Incinta studiată este amplasată la nord-est față de carosabil str. Blajului. Între incinta studiată și carosabil str. Blajului, exista un spatiu verde domeniu public.

Conform *Avizului de oportunitate* nr. 20 din 03.07.2018 și a *Procesului verbal întocmit în baza ședinței comitetului special* nr. 14089 din 29.08.2018 - din cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, soluția urbanistică propusă la nivelul circulațiilor va fi alcătuită doar din alei pietonale, deoarece amenajarea accesului auto în incinta ar reduce suprafața scuarului amplasat în Piața Luther. Conform Legii nr. 47/19.03.2012 pentru modificarea și completarea Legii nr 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art. 5, alin. 4 : «persoanele fizice (...) au următoarele obligatii : « sa nu diminueze suprafețele spațiilor verzi ».

Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafața scuar existent= 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 "*se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde.*" De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

• Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare, ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accese carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.

3.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

3.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

3.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Construcția propusă va fi amplasată astfel:

- spre sud, front stradal str. Blajului;
- ÷ retragere obligatorie de minim 3,00m față de frontul stradal, ca excepție este permisă construirea unor elemente de tip totem publicitar sau copertină, inclusiv structura acestora de susținere.

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- ÷ pe limita de proprietate comună cu imobilul de pe strada Blajului nr. 2, construcția propusă se poate alipi la calcanul existent, fără a afecta structura de rezistență a construcției existente;
- spre est: etajele P+1E este retras 3,00m, fără a depăși înălțimea de 7,40m față de CTS (include înălțimea parapetului/ balustradă);
- spre est: etajul 2 este retras 4,50m, fără a depăși înălțimea de 10,60m față de CTS (include înălțimea parapetului/ balustradă);
- spre est: etajul 3 este retras 6,00m, fără a depăși înălțimea de 13,80m față de CTS;
- spre vest: etajele P+1E vor fi amplasate la min. 3,08m față de limita laterală de proprietate, respectiv min. 6,58m în cazul etajului 2, iar etajul 3 va fi retras la min. 5,08m.

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirii de pe B-dul Revoluției nr.59, redus la 1:30min la solstițiul de iarnă de către existența clădirii de pe strada Blajului, nr.2, "*Parohie Evanghelică și locuire*" cu regim de înălțime S+P+2E.

- spre nord: etajele P+1E pot fi amplasate pe limita nordică de proprietate (prin alipire la calcanul existent, fara a afecta structura constructiei existente).
- spre nord: etajul 2 este retras față de limita de proprietate la 4,00m, respectiv etajul 3 la 7,40m.

Construcția propusă va fi amplasată astfel încât să nu afecteze gradul de însorire existent al clădirii de pe B-dul Revoluției nr.57, redus la 1:30min la solstițiul de iarnă de către existența clădirii de pe strada Blajului, nr.2, "*Parohie Evanghelică și locuire*" cu regim de înălțime S+P+2E.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform *Avizului de oportunitate* nr. 20 din 03.07.2018 și a *Procesului verbal întocmit în baza ședinței comitetului special* nr. 14089 din 29.08.2018 - din cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Arad, soluția urbanistică propusă la nivelul circulațiilor va fi alcătuită doar din alei pietonale, deoarece amenajarea accesului auto în incinta ar reduce suprafața scuarului amplasat în Piața Luther. Conform Legii nr. 47/19.03.2012 pentru modificarea și completarea Legii nr 24/2007 privind

reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localității, art. 5, alin. 4 : «persoanele fizice (...) au următoarele obligații : « să nu diminueze suprafețele spațiilor verzi ».

Deoarece nu există alte variante pentru asigurarea accesului auto la parcelă, se va renunța la realizarea acestuia și se va amenaja doar acces pietonal. La nivelul scuarului se va amenaja o alee pietonală pe spațiul verde existent (suprafață scuar existent = 67,03mp) conform leg. 24/2007 art. 18.7 *"se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport [...], dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde."* De asemenea, se observă că în prezent nu există o continuitate a pietonalului în zona scuarului, de aceea propunem amenajarea unei alei pietonale la limita carosabilului amplasat la sud-estul scuarului (fără a afecta suprafața spațiului verde).

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele de apă, canalizare menajeră și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico - edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii rețelelor edilitare din Mun. Arad.

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

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații să se realizeze subteran.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, alimentare cu gaze, cu energie electrică și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare, lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

Nu este permisă o parcelare ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus este maxim Stehnic sau Dtehnic+P+3E.

Clădirea se va alinia cu corpul de clădire aflat pe strada Blajului nr.2 (Casa parohiei evanghelice).

Imobilul propus, având funcțiuni mixte va fi împărțit și dispus pe niveluri separate :

- Stehnic sau Dtehnic- zonă destinată funcțiunilor tehnice ;
- Parter și Etaj 1-zonă lobby/ recepție, zonă destinată birourilor- nr. estimativ de 15 angajați;
- Etaj 2,3- zonă destinată locuire- se va amenaja un singur apartament dispus pe 2 niveluri;

Se va respecta volumetria evidențiată în partea desenată, respectiv regimul de înălțime în trepte – zona cu înălțime max. 7,40m, 10,60m, respective 13,80m față de C.T.S.;

În cazul în care prin documentațiile tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire se obțin diferențe față de regimul de înălțime specificat în prezentul RLU, însă conform cotelor reale de nivel la streășină/atic/coamă se întrunesc condițiile de autorizare împreună cu toți parametrii urbanistici prevăzuți, atunci se vor emite autorizațiile de construire solicitate.

În sensul prezentului RLU, accentele verticale de regim de înălțime se referă la volumetrie ce ies din planul general al acoperișului: lucarne, turnuri, timpane. Accentele verticale sunt în general acceptate cu condiția fundamentării compoziționale ale acestora (studii arhitecturale).

În cazul în care prin documentațiile tehnice pentru obținerea autorizațiilor de construire se obțin diferențe față de regimul de înălțime specificat în prezentul RLU, însă conform cotelor reale de nivel la streășină/atic/coamă se întrunesc condițiile de autorizare împreună cu toți parametrii urbanistici prevăzuți, atunci se vor emite autorizațiile de construire solicitate.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene 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) La elaborarea proiectelor arhitecturale și la autorizarea lucrărilor de construcții se vor respecta regulile privind Aspectul exterior al construcțiilor din prezentul RLU.

1. Conformarea construcțiilor

Prin definiție, conformarea construcțiilor este cea care, sub procesul estetic de creație, generează volumetria și aspectul general al zonelor urbane (silueta urbană), generează relațiile compoziționale intrinseci ale construcțiilor și a relațiilor dintre ele în final rezultând caracterul și expresia unui țesut urban având amprenta creației, culturii și vieții la un anumit moment istoric. Zona studiată prin prezentul PUZ se constituie din zone cu edificii și expresii de facturi diferite, funcție de destinația inițială a acestora, prin a căror conformare și compoziție volumetrică denotă originalitate și mai mult, prin prisma edificării estetice, denotă individualitate și deci loc de referință pentru locuitori și vizitatori.

Compoziția volumetrică și aspectul general al zonelor componente ale Ansamblului Urban Arad trebuie să existe continuu de aceea prin prezentul RLU se prevede pentru conformarea construcțiilor noi:

Intervenții admise cu condiții:

Realizarea de construcții noi în manieră arhitecturală modernă ce va exprima caracterul programului arhitectural pentru care acestea se realizează

Construcțiile noi se vor realiza în concordanță cu aspectul general al zonei în care se amplasează.

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice

În vederea asigurării aspectului general al zonei studiate, pentru orice construcție nouă se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru toate categoriile de lucrări de construcții, indiferent de sursa de finanțare, este obligatorie obținerea avizului DJC Arad. După obținerea avizului DJC Arad, documentația tehnică se supune autorizării la Primăria Municipiului Arad.

2. Acoperișul:

Intervenții admise cu condiții:

În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare va fi contemporană. Nu sunt admise pașișele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

În cazul acoperișurilor terasă noi:

o Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.

o Terasa pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.

o Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului (luminatoare) și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.

o Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale (la atice, timpane), cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.

o Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:

- membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
- materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)

o Amplasarea jgheburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.

o Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.

o Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă)

o Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).

o Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.

Mențiuni importante:

Pe lângă materialele enunțate mai sus, prin care se echivalează prescripțiile minime pentru construcțiile viitoare cu cele pentru clădirile existente, nu se exclude posibilitatea ca pe viitor, în funcție de dezvoltarea tehnologiilor, să existe și alte materiale (de ex. titan) asimilabile unor construcții contemporane și zonei studiate, parte a Ansamblului Urban Arad. Singura condiție obligatoriu de respectat este utilizarea materialelor în raport cu abordarea programului arhitectural, a configurației clădirii propuse și cu aspectul general al zonei.

Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate.

În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petrol, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile terasă ale construcțiilor din categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:

- ☐ membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile
- ☐ materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală,
- similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural
- ☐ tabla din zinc, cupru și aluminiu
- ☐ fier forjat
- ☐ fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
- ☐ inox
- ☐ lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea

Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate.

În cazul vopsirii unor elemente de feronerie de pe acoperiș, culorile vor fi adecvate după cele ale feroneriei de la fațade și culorilor pastel ale fațadelor: alb, gri, brun, ocru, albastru petroleum, cu tonalități de nuanțe care prin refracție/reflexie să nu sufere distorsiuni de percepție a culorii.

Intervenții interzise:

Se interzic intervenții care creează pașise arhitecturale sau imitații de stiluri istorice

Se interzice orice intervenție care nu respectă regulile de conformare a construcțiilor noi menționate anterior în prezentul RLU și aspectul general al zonei.

Este interzisă utilizarea învelitorilor și a altor materiale care din asocierea dintre textura, profilatura proprie nu sunt specifice zonelor cu caracter istoric, rezidențiale și reprezentative: tabla cutată, tabla ondulată, tabla ștanțată care imită țigla, materiale bituminoase (la învelitori șarpante), plăci din polycarbonat celular/alveolar, tabla zincată, plăci azbociment, plăci fibră de sticlă, PVC.

Se interzice amplasarea instalațiilor de climă/ventilație și a celor de producere a energiei alternative casnice pe acoperișuri șarpantă și în locuri vizibile.

Se interzice amplasarea antenelor de telecomunicații pe orice tip de acoperiș, altele decât cele de uz personal (casnic).

Se interzice folosirea materialelor, texturilor și culorilor altele decât cele admise.

3. Fațade

Intervenții admise cu condiții:

În funcție de programul arhitectural, conformarea construcțiilor viitoare în zona studiată va fi contemporană.

Nu sunt admise pașisele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

Dat fiind multitudinea de forme și de programe arhitecturale, construcțiilor viitoare din zona studiată nu li se pot aplica prevederi pe registre orizontale. Construcțiile viitoare se vor integra aspectului general al zonei în care se amplasează atât prin compoziție armonizată cât și prin compoziție de contrast.

Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al fațadelor, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.

Este permisă utilizarea oricăror materiale pentru componența și în finisajul construcțiilor viitoare, excluzând:

- o azbocimentul
 - o tabla cutată
 - o tabla ondulată
 - o polycarbonatul alveolar
 - o placările cu gresie, faianță, piatră naturală în țeseri nespecifice Ansamblului Urban Arad.
- Culorile finisajelor utilizate vor respecta paletarul RAL Classic System.

Intervenții interzise:

Se interzic pașisele arhitecturale.

Se interzic intervențiile care nu respectă programul arhitectural pentru care sunt concepute și care nu respectă aspectul general al zonei.

Se interzice amplasarea rețelilor și instalațiilor edilitare și de climă/ventilație pe fațade.

4. Curți

Intervenții admise cu condiții:

o Curțile fac parte integrantă din arhitectura construcțiilor, de aceea amenajarea lor înseamnă valorificarea cadrului construit. În teoriile de arhitectură o amenajare valoroasă echilibrează percepția asupra obiectelor construite și oferă degajarea de care o construcție are nevoie ca să fie percepută.

o Curțile vor fi amenajate în concordanță cu normele și normativele în vigoare privind hidroizolarea construcțiilor, realizarea platformelor cu sistem de drenaj al apelor pluviale și în concordanță cu teoriile de arhitectură.

o Prin amenajare se vor asigura parametrii urbanistici optimi privind asigurarea spațiilor verzi amenajate, accesul în incintă pietonal și carosabil (la parcare subterană și pentru aprovizionare a intervenției), accesul pompierilor în caz de incendiu. Toți parametrii propuși vor ține cont de destinația construcției, în baza HG 525/1996 cu modificările și completările ulterioare- privind regulamentul general de urbanism, precum și de prevederile prezentului RLU.

o Pavajul va fi realizat urmărind două principii de sistematizare verticală care se pot utiliza concomitent sau unilateral:

- pavajul cu piatră naturală nefațetată, montată în pământ: această tipologie este cel mai des întâlnită în Ansamblul Urban Arad și este cea mai corectă din punct de vedere al echilibrării umidificării aerului și lipsa prafului abundent. Excesul de ape meteorice vor fi conduse la gurile de scurgere a apelor pluviale, panta asigurându-se din sistematizarea verticală a terenului. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.

- pavajul cu piatră naturală fațetată, montată pe pat de nisip: aici intră orice platformă, căreia i se vor asigura pantele corecte de scurgere, rigole pluviale închise sau deschise. Înainte de scurgere se vor monta deznisipatoare și separatoare de produse petroliere.

o Curțile noi de utilitate publică vor fi prevăzute obligatoriu cu iluminat de incintă, realizat după principiile iluminării stradale și a fațadelor clădirilor.

o Sunt admise intervenții de acoperire parțială sau totală a curților interioare pe sistemul „galeriilor de sticlă”.

Împrejmuirile noi fac parte din arhitectura clădirilor și vor fi realizate pe aceleași principii ca și clădirile, inclusiv feronerie, porțile de acces.

Împrejmuirile noi pot fi:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

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

Intervenții interzise:

Se interzic pașișele arhitecturale.

Se interzic amenajările de curți interioare care nu respectă principiile de teorie a arhitecturii, normele și normativele în vigoare.

Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.

Se interzice amenajarea curților pe zone. Amenajarea va cuprinde întreaga curte, astfel încât să se respecte parametrii urbanistici optimi pentru întreaga curte.

Se interzic plăcile din policarbonat alveolar/celular pentru acoperirea gardurilor decorative.

5. FERESTRE ȘI UȘI

Intervenții admise cu condiții:

Ferestrele și ușile sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor (iluminat și ventilare naturale), cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor.

Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii). În funcție de poziția ferestrelor și ușilor în cadrul construcțiilor (la interior sau exterior), de mărimea și compoziția acestora, la realizarea tradițională se utilizau diverse tipuri de lemn: foioase și/sau rășinoase, având și accesorii din metal (alamă, oțel, fier) pentru mânere și balamale, scoabe, sisteme de închidere, cârlige.

Ferestrele și ușile balcoanelor se pot găsi și în varianta cu rolete amplasate în lăcașuri din lemn încastrate în perete, vizitabile din interior, de regulă fac parte din căptușelile din lemn ce puteau cuprinde inclusiv parapetul ferestrelor respective.

Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan.

Sticla va fi obligatoriu clară.

Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției.

Montajul tâmplăriilor ferestrelor și ușilor vor respecta poziția inițială în cadrul golurilor.

Se admite adăugarea de sisteme privind umbrirea, plasele de insecte fixe sau mobile, cu condiția ca aceste sisteme să fie integrate la toate nivelurile, în mod unitar.

Ferestrele vor fi obligatoriu prevăzute cu pervaze alese în funcție de tipul de tâmplărie: piatră naturală, tablă de zinc, aluminiu.

Intervenții interzise:

Se interzice adăugarea plaselor de protecție împotriva insectelor cu rame fixe și vizibile.

Acestea se pot realiza în cadrul tâmplăriilor astfel încât să fie mobile cu detalii de prindere ascunse.

Se interzice lipirea oricăror anunțuri/forme de publicitate luminoasă și neluminoasă pe sticla ferestrelor și ușilor exterioare, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

6. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES

Porțile sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor, cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor. Materialul utilizat în mod tradițional este lemnul masiv și metalul (oțel, fier forjat, plumb la vitralii).

Se interzic paștele arhitecturale ale porților.

Se interzice lipirea oricăror anunțuri/reclame/forme de publicitate pe porți, indiferent de funcțiunea spațiului interior.

7. ACCESORII ALE FAȚADELOR

ELEMENTE DE PUBLICITATE ȘI ILUMINAT AL FAȚADELOR

7.1. Firme

Prevederile pentru elementele de publicitate se încadrează HCLM 186/10.07.2006- privind publicitatea, reclama și afișajul în municipiul Arad, hotărâre care își are fundamentul în legislația națională privind publicitatea.

7.2. Intervenții admise cu condiții:

Firmele amplasate perpendicular pe fațade:

o vor fi poziționate la 2,50m față de trotuar

o indiferent de forma acestora, acest tip de firmă se va încadra în $L=70 \times h=35$ cm, inclusiv consola

o la spațiile comerciale (servicii, comerț, alimentație publică), instituții publice de orice tip, care nu au intrare directă din stradă și sunt amplasate în imobile cu locuințe, firmele în consolă se vor amplasa în zona porților de intrare, grupate simetric. În locurile unde există 2-4 firme acestea se vor realiza în aceeași manieră și se vor amplasa simetric față de poartă

până la 4 bucăți. În cazul în care sunt necesare peste 4 firme se va realiza 1 panou fix amplasat la 20 cm față de ultimul element decorativ. Panoul fix va avea dimensiunile de $l=35$ cm și înălțimea porții de acces.

o prin montaj nu se vor afecta fațadele

o dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate perpendicular pe planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate în planul fațadelor.

o Pentru o mai bună gestionare a firmelor, la elaborarea documentației tehnice pentru obținerea autorizației de construire potrivit legii, se va face o fațadă indicând posibilitatea maximă de 4 firme sau totem care s-ar putea monta în contextul fațadei.

o Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

Firmele amplasate în planul fațadelor:

o vor fi poziționate la nivelul parterului, armonizat cu fațadele și la o înălțime de la care să fie vizibile de la nivelul ochiului.

o dacă pe o clădire se prevăd firme amplasate în planul fațadei pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip care nu au acces direct din stradă, se exclude amplasarea firmelor amplasate perpendicular pe fațade.

o Firmele amplasate în planul fațadelor pentru spațiile comerciale, de servicii și instituții publice de orice tip, fără acces direct din stradă, vor fi amplasate la parter, în zona porților de intrare, în mod grupat într-o compoziție unitară (de exemplu panouri) pentru care se vor găsi moduri de amplasare în cadrul proiectului de specialitate. Materialele utilizate pentru acest tip de firme: suport transparent (plexiglass) cu rame din metal, piatră naturală și ipsos pentru plăci comemorative sau uncat.

Culorile utilizate nu vor fi stridente sau neadecvate cadrului construit (mov, roz, etc.), inclusiv pentru mărci înregistrate.

o forma și dimensiunile pentru o placă de firmă amplasată în planul fațadei se va înscrie în $L=50 \times h=35$ cm.

o Pentru spațiile comerciale, de servicii și instituțiile publice de orice tip cu acces direct din stradă, firmele se vor amplasa în zonele special create ale vitrinelor sau ușilor de acces la spațiile respective, zone ce se regăsesc în cadrul tâmplărilor sau deasupra acestora, unde s-a format un parament special. În aceste cazuri firmele vor putea fi prevăzute la dimensiunile prevăzute de zona de amplasare în cadrul fațadei. Firmele realizate din litere separate nu vor depăși 35 de cm înălțime.

Tot pentru acest tip de spații este permisă amplasarea firmelor discret pe sticla ușii de intrare, însă fără a se dubla firma de pe fațadă. Această prevedere este valabilă pentru spațiile de mici dimensiuni, care nu au vitrină sau au maxim o vitrină.

o Iluminatul firmelor se va realiza, acolo unde e necesar, în mod indirect, prin amplasarea unor surse de lumină care să nu fie vizibile, având în vedere tehnologia LED ce permite economie de spațiu și resurse. Iluminatul va fi omogen și difuz, fără culori stridente sau care să acționeze intermitent.

Intervenții interzise:

Se interzic firmele de tip casetă luminoasă și iluminatul strident și intermitent.

Se interzic firmele realizate în culori stridente și care nu sunt adecvate cadrului construit.

7.4. Banere

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă montarea bannerelor pe fațadele clădirilor, pentru un interval de timp determinat. Amplasarea pe fațadele clădirilor se va realiza ținând cont de arhitectura fațadei, astfel încât să nu acopere ferestre, porți (și orice cale de acces), balcoane, loggii.

o Bannerele vor fi realizate din material de cea mai bună calitate, rezistent la intemperii.

o În înțelesul prezentului regulament, bannerele pot exprima evenimente temporare de interes public și nu anunțuri, sedii de instituții publice sau alte societăți sau mesaje electorale.

Intervenții interzise:

o Este interzisă montarea bannerelor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.

o Este interzisă montarea bannerelor în locuri în care se afectează vizibilitatea în trafic sau asupra perspectivelor valoroase.

7.5. Mesh-uri

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă montarea mesh-urilor pe fațadele clădirilor, pentru un interval de timp determinat de restaurarea fațadelor respective.

o Pentru clădirile monument istoric mesh-urile vor fi inscripționate cu desenul fațadei clădirii, asigurându-se iluminatul arhitectural. Pentru celelalte clădiri, mesh-urile vor avea o culoare deschisă.

o Mesh-urile cu mesaje publicitare se pot amplasa în zona calcanelor, respectându-se aspectul exterior al clădirilor prin dimensiuni, poziționare și grafică.

Intervenții interzise:

o Este interzisă montarea mesh-urilor pe ferestre, vitrine, porți și alte căi de acces, balcoane și loggii.

7.6. Panouri mobile

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă amplasarea panourilor mobile (pliabile) pe domeniul public aferent spațiului a cărui activitate o promovează, astfel încât să se respecte următoarele condiții:

- amplasarea se va face pe aceeași parte a trotuarului

- prin amplasare se vor asigura minim două fluxuri de circulație libere (1,10m) pe trotuar

o Panourile vor fi realizate cu dimensiunile 50x90 cm.

Intervenții interzise:

o Este interzisă amplasarea panourilor mobile fără respectarea prevederilor admise cu condiții.

7.7. Iluminatul fațadelor

Intervenții admise cu condiții:

o Iluminatul fațadelor se referă la accentele de lumină necesare marcării acceselor în imobile. În funcție de tipologia arhitecturală a construcțiilor, la intrări se vor monta corpuri de iluminat.

o Montarea va ține cont de compoziția fațadelor.

7.8. Iluminatul arhitectural

Intervenții admise cu condiții:

o Iluminatul arhitectural al diferitelor construcții este necesară pentru marcarea pe timp de noapte al unor obiective de interes public asupra cărora există un interes general.

o Iluminatul arhitectural nu trebuie să creeze distorsiuni de percepție asupra volumului construit, de aceea se va realiza în mod global, cu lumină difuză și temperatură caldă. În funcție de arhitectura clădirii se vor alege și accente de lumină din aceeași gamă de temperatură, cu intensitate mai mare.

Sunt permise spectacolele de lumini pe clădiri pe o perioadă determinată, în cadrul unor evenimente.

Intervenții interzise:

o Se interzice iluminatul arhitectural care distorsionează arhitectura clădirii.

o Se interzice iluminatul arhitectural în culori stridente sau care sunt neadecvate Ansamblului Urban Arad (roz, mov, galben, etc.)

Procentul de ocupare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului este de maxim **58,67%** din suprafața totală a terenului.

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim **1,56**.

Dimensiunile și forma construcțiilor sunt cele materializate pe planșa de Reglementări Urbanistice și nu vor fi depășite la autorizarea construcțiilor atât în plan, cât și ca regim de înălțime, cu respectarea P.O.T. și C.U.T. prevăzut în P.U.Z.

8. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

Se vor asigura locuri de parcare în sistemul municipal de parcare (platforme de parcare, pe stradă, pe alei) sau parcaje private/mixte (platforme de parcare).

Necesarul estimat de locuri de parcare conform HGR 525/1996 este de 2 locuri pentru funcțiunea de birouri (*conform art. 5.1.1.a)-1 loc de parcare pentru 10-40 salariați*) și de 1 loc pentru locuire - 1 apartament (*conform art.5.11.1.- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun*).

Alegerea și amplasarea tipului de parcaj la sol descris la aliniatul precedent se va face avându-se în vedere capacitatea parcajului corespunzător cu numărul necesar de locuri calculate. Amplasarea parcajului poate fi pe domeniul public, conform reglementărilor sistemului municipal de parcare. Aceste aspecte au fost menționate în P.U.Z.C.P. aprobat (art.27.1.11).

Spații verzi și plantate

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor. Aceste prevederi corespund cu cele din P.U.Z.C.P. aprobat (art.28.1.8).

Pentru birouri, conform HGR 525/1996, art. 1.1.2., vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului. Aceste prevederi corespund cu cele din P.U.Z. C.P. aprobat (art.28.1.1.2).

Având două funcțiuni distincte, birouri și locuire, cele două suprafețe minime de spații verzi obligatorii se vor cumula. Se vor amenaja spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică /medie pentru umbră, într-un procent de minim 10,00% din suprafața totală a terenului pentru funcțiunea servicii, iar pentru construcțiile de locuințe minim 2mp/ locuitor, conform HGR 525/1996.

Prin soluția propusă se prevede zonă verde amenajată în procentaj de 15%, reprezentând 38,55mp din suprafața totală de teren.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția propusă sau cele existente, sub aspectul stabilității.

Împrejurimi

Împrejuririle pe limitele de proprietate est și nord se vor realiza din materiale opace de înălțime max. 2,00 m. Împrejmuirea la frontul stradal se va realiza retras de la frontul stradal, cu respectarea aliniamentului obligatoriu. Acesta va fi de preferință din materiale transparente de înălțime max. 2,00 m, dublate cu gard viu.

III. Zonificarea funcțională

Unitatea principală are destinația birouri, iar destinația secundară este locuire. Nu se propune zonificarea incintei studiate.

Subunități:

IS+Lm III 56 – Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse

Cp1 – Căi de comunicație pietonală în interiorul parcelei

Cp2 – Căi de comunicație pietonală în exteriorul parcelei

Sp1 – Zone verzi amenajate în interiorul parcelei

Sp2 – Zone verzi amenajate în exteriorul parcelei

Cc – Căi de comunicație rutieră – străzi existente

1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică P.U.Z. a fost elaborată ținând cont de următoarele obiective:

- Utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Raportarea la vecinătăți
- Realizarea tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate

2. Utilizări funcționale

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă în incintă este:

- **zona Z1: funcțiuni mixte – birouri și locuire**

Funcțiunea principală va fi alcătuită din zona destinată birourilor și amenajărilor aferente acestora și se va propune la nivelul Parter și Etaj 1, având un nr. estimativ de 15 angajați, iar la nivelurile superioare Etaj 2 și Etaj 3 se va amenaja un singur apartament.

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- **zona Z1:** birouri administrative, locuire, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare

2.3. Utilizări permise cu condiții

- **zona Z1:**
spații pentru exercitarea profesiunilor liberale
comerț en-detail (care să nu necesite spații mari de depozitare)

2.4. Utilizări interzise

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeurilor toxice și industrie poluantă.

2.5. Interdicții temporare

Nu este cazul.

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Unitățile teritoriale de referință sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele, calcane cladiri invecinate.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă o subzonificare, va fi o singură zonă:

- **IS+Lm III 56 – Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse (257mp)**
- P.O.T. 58,67 %
- C.U.T. 1,56
- Regim maxim de înălțime SsauDtehnice+P+3E
- Spațiu verde minim 15,00 % (minim 10,00% - asimilat funcțiunii birouri si min. 2mp/locuitor la funcțiunea locuire).

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII - Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: sedii birouri
- funcțiuni admise / funcțiuni complementare: locuire, birouri administrative, spații pentru exercitarea profesiunilor liberale, spații comerciale care nu necesită depozitări mari, spații servicii, amenajări tehnico-edilitare
- funcțiuni permise cu condiții: comerț, cu condiția să nu necesite spații de depozitare mari

Regim de înălțime:**IS+Lm III 56 – Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse**

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea birouri și/sau locuire cu un regim de înălțime maxim de S sau D tehnic+P+3E, cu înălțimea maximă de 13,80 m, măsurate față de cota trotuarului; se va respecta volumetria evidențiată în partea desenată, respectiv regimul de înălțime în trepte – zona cu înălțime max. 7,40m, 10,60m, respective 13,80m

Regim de aliniere:**IS+Lm III 56 – Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse**

construcția propusă va fi amplasată la:

- sud (front stradal spre Piața Luther, str. Blajului): este permisă (recomandată) alipirea la calcanul existent (limita de proprietate comună cu str. Blajului nr. 2), și apoi obligatoriu retragere minim 3,00 m față de limita de proprietate de la sud (front stradal)
- vest: minim 3,08 m față de limita de proprietate
- est: minim 3,00 m față de limita de proprietate
- nord: este permisă alipirea la calcan existent, pe limita de proprietate

Parcarea autovehiculelor

- locurile de parcare necesare vor fi asigurate prin abonamente la sistemul de parcare public sau privat din zonă. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut câte un loc de parcare pentru 5-10 angajați și câte un loc de parcare pentru fiecare apartament

Plantații

- plantații de aliniament spre stradă: tuia sau alți arbuști asemănători

IS+Lm III 56 – Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse

- minim 15,00%, asimilat funcțiunii mixte – birouri și/sau locuire, dar nu mai puțin de 10% pentru birouri, cumulativ cu min. 2mp/locuitor

Indicatori de utilizare a terenului

- P.O.T. 58,67 %
- C.U.T. 1,56

Subunități: - nu e cazul

- **IS+Lm III 56 – Funcțiuni mixte - Birouri si Locuire propuse**
 - destinație: funcțiuni mixte - birouri și locuire S sau D tehnic+P+3E

Cc – Drum, platformă carosabilă existentă**SP1 – Zone verzi amenajate propuse în incintă**

- minim 15,00%

SP2 – Zone verzi amenajate pe domeniul public

- se vor reface după finalizarea executării lucrării

Cp1 – Căi de comunicație pietonală în interiorul parcelei**Cp2 – Căi de comunicație pietonală în exteriorul parcelei****V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

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

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

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

Întocmit,

Arh. Doriană Balogh

ISTORIC PARCELAR

Studiind istoricul imobilului înscris în C.F. 347225-Arad cu nr. cadastral 347225 situat în Arad, str. Blajului, nr. 5 în suprafață de 257mp, intravilan cu două corpuri cladiri are aferent numărul topografic de carte funciară veche 241/a/2 care a rezultat astfel:

-la momentul întocmirii hărții de carte funciară (anexa 3) și deschiderii colii C.F. 7398-Arad (anexa 2) în anul 1907 rezultă că nr. top inițial 241 era deja parcelat în două: nr. top 241/a aferent str. Blajului și nr. top 241/b aferent str. Vasile Milea;

-ulterior, prin încheierea de carte funciară nr. 110088/23.11.2016 s-a dezlipit nr. top C.F. 241/a în suprafața de 819mp în două parcele în baza hotărârii judecătorești (anexa 1)

562mp nr. top C.F. 241/a/1 cu nr.cad. 347224 cu suprafața de

257mp. nr. top C.F. 241/a/2 cu nr.cad. 347225 cu suprafața de

INTOCMIT:

ing. Chiriac Madalina Manuela



ROMANIA
JUDECĂTORIA ARAD

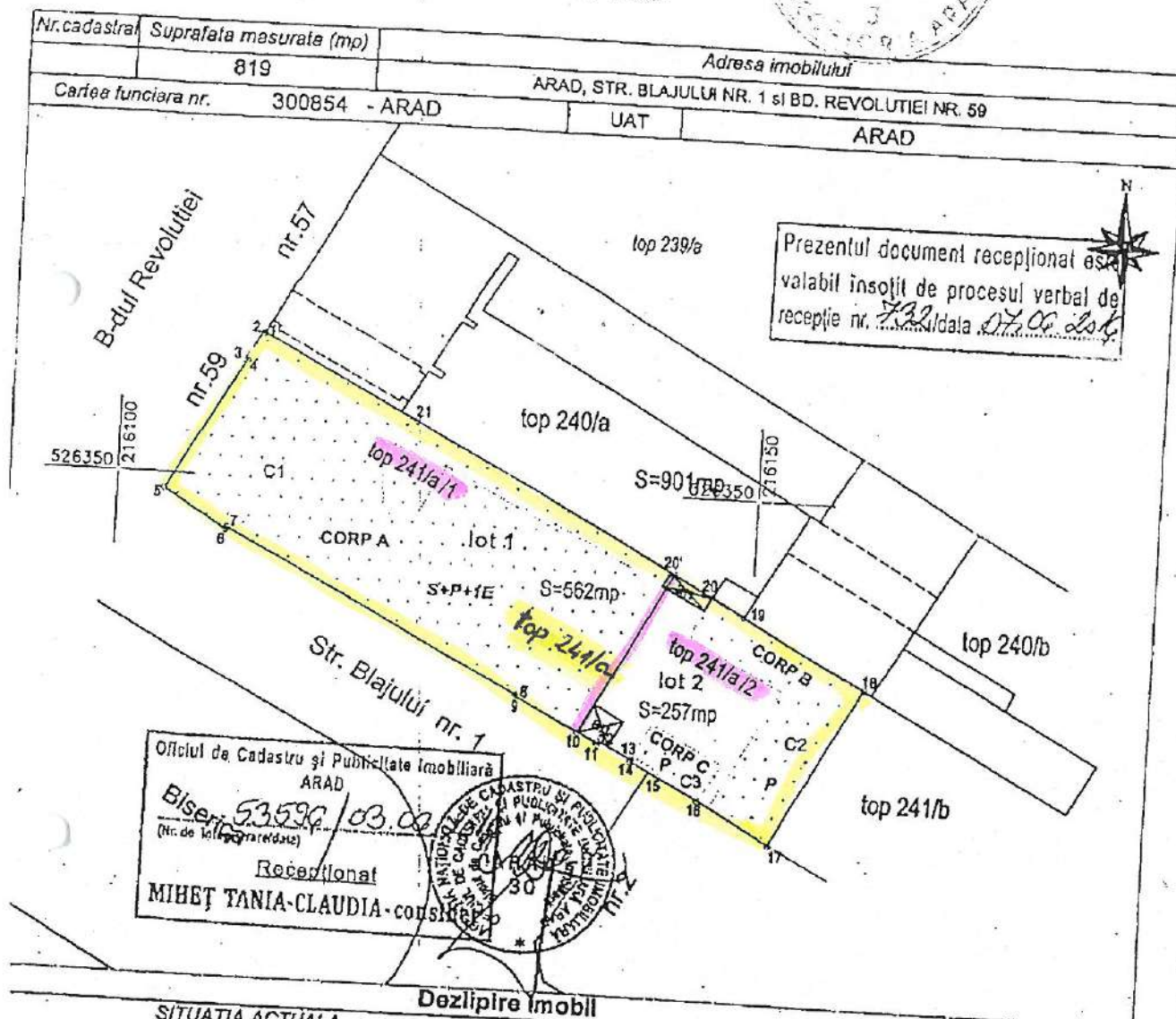
Se certifică de noi că prezentul înscris
este conform cu cel păstrat în dosarul



Anexa 1.36

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Scara 1:500.



SITUATIA ACTUALA
(inainte de dezlipire)

Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de fol.	Descrierea imobilului
819		Cc	Intravilan cu 3 corpuri de cladire
total	3027	*	*

SITUATIA VIITOARE
(dupa dezlipire)

Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folos.	Descrierea imobilului
347224	562	Cc	LOT 1 Intravilan corp A
347225	257	Cc	LOT 2 Intravilan cu corp B si C
	819	*	*

P.F.A. JULA GHEORGHE

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data

10-11-2016

Confirm executarea masuratori la teren
corectitudinea înlocuirii documentelor cadastrale
concordanta acestora cu realitatea terenului

ULI GHEORGHE
U.I.: 24293102
VLADIMIRESCU
ARAD-ROMANIA

RO-AR-F, Nr. 0079
JULA GHEORGHE
CATEGORIA B



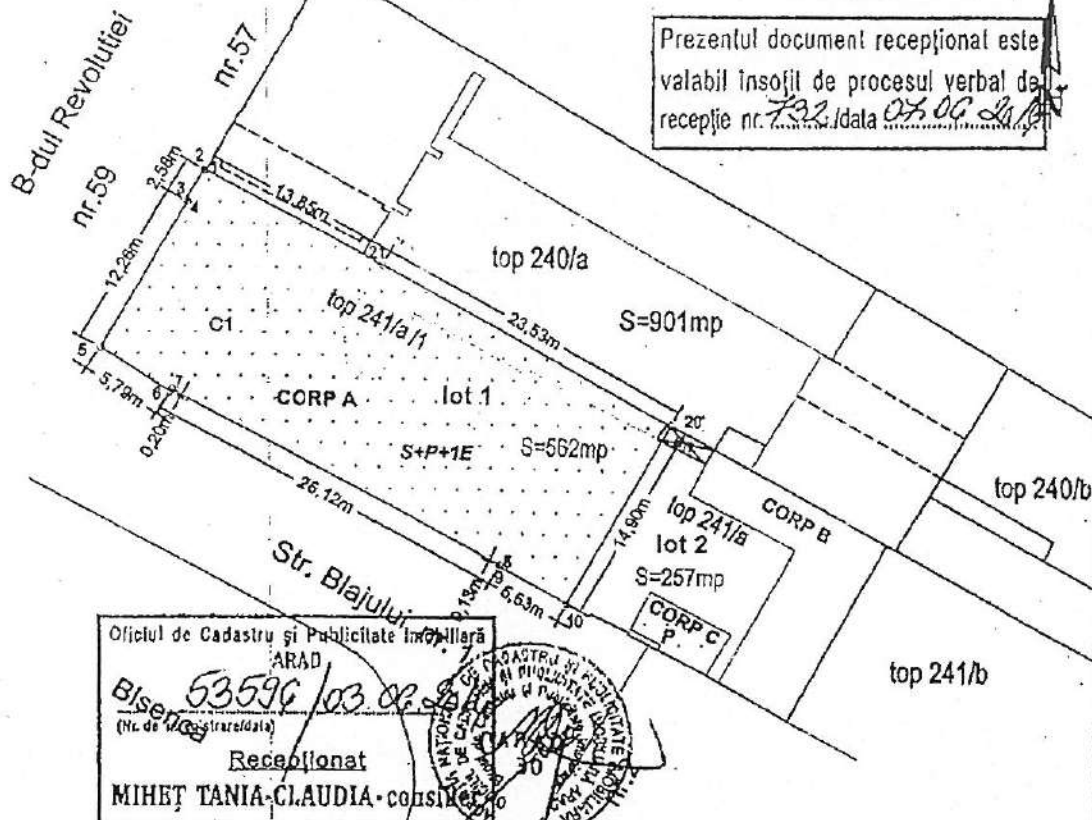
ROMANIA
JUDECATORIA ARAD

Se certifică de noi că prezentul înscris
este conform cu cel păstrat în dosarul
ANEXA 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
037223	562	ARAD, STR. BLAJULUI NR. 1 si BD. REVOLUTIEI NR. 59
Cartea funciara nr.	300854 - ARAD	UAT
		top 239/a

Prezentul document receptional este
valabil insozit de procesul verbal de
receptie nr. 732 / data 07.06.2016



Oficiul de Cadastre si Publicitate Imobiliara
ARAD
Biserica 53596 / 03.06.2016
(Nr. de inregistrare)
Receptionat
MIHET TANIA-CLAUDIA - consilier

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	562	LOT 1 teren imprejmuit partial prin constructii

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	509	casa corp A S+P+1E aferent ap. 1-8

Suprafata totala masurata a imobilului = 562 mp

Suprafata din act = 562 mp

Executant
P.F.A. IULA GHEORGHE
C.U.I.: 24293102
VLADIMIRESCU
ARAD-ROMANIA
P.F.A. IULA GHEORGHE

Confirm executarea masurarii terenului
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: 27.05.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI

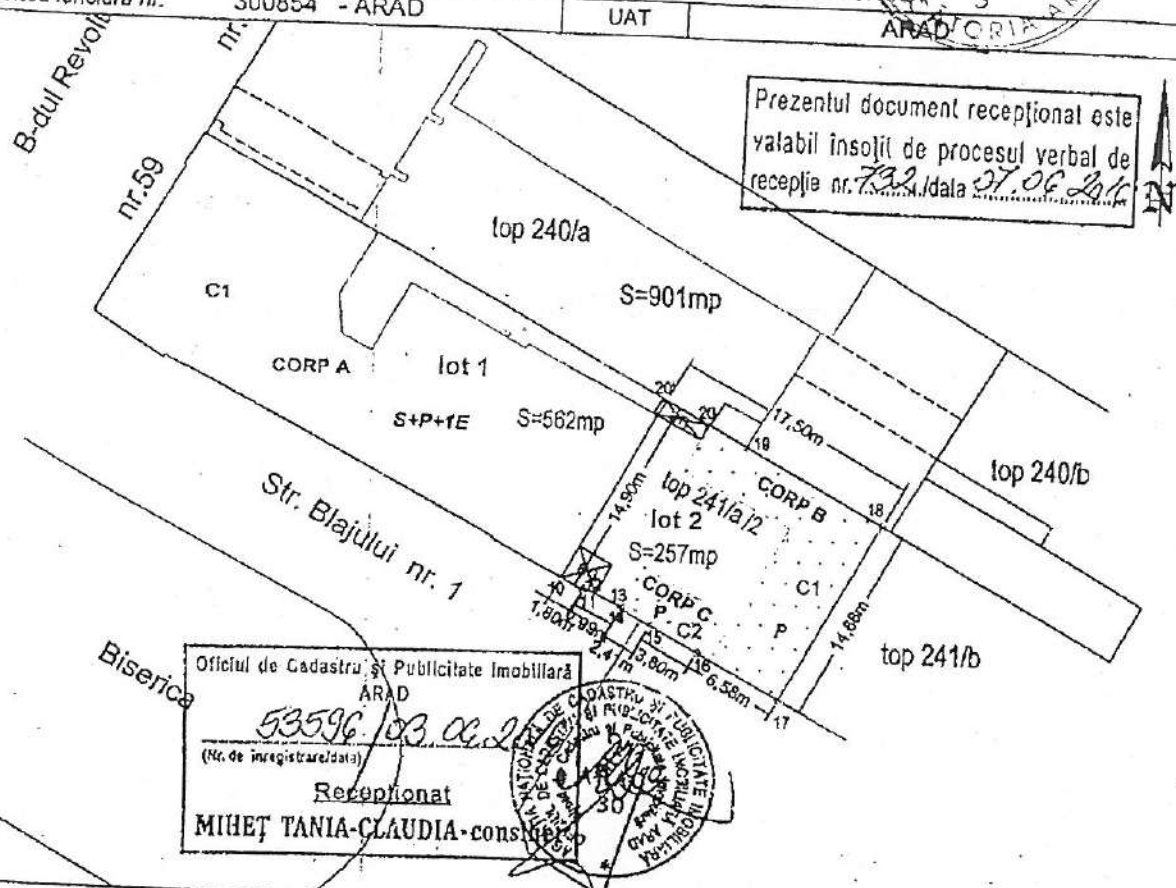
10-11-2016

ROMANIA
JUDECATORIA ARAD

Se certifică de noi că prezentul înscris este conform cu cel păstrat în dosarul ANEXA 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobilului
35225	257	ARAD, STR. BLAJULUI NR. 1
Cartea funciara nr.	300854 - ARAD	UAT
		ARAD



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
ARAD
53596/03.06.2016
(Nr. de înregistrare/data)
Recepționat
MIHET TANIA-CLAUDIA-consilier

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
2	Cc	257	LOT 2 teren împrejmuit prin constructii si poarta acces

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	111	casa corp B P
C2	CL	21	casa corp C P

Suprafata totala masurata a imobilului = 257 mp
Suprafata din act = 257 mp

Executant

P.F.A. IULA GHEORGHE
C.U.I.: 24293102
VLADIMIRESCU
ARAD-ROMANIA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
RO-AR-f, Nr. 0079
IULA GHEORGHE

Confirm executarea masurilor la teren
corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: 27.05.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate
si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Stampila BCPI 17

10-11-2016

Acad.

Sor- szám	Helyrajzi szám	Terület	hold ☐ öl
		Jegyzet	
+ Polgári felhívás.			
1. 241 Ház 74 f. a. helyrajzi szám a Bulvárutól, Regele Földmunka főosztályától udvarra - 218. Bt. e.			
SISTATA ad inche nr. 11545/1997 Cred. CF. <i>[Signature]</i>			
Nr. înregistrare 241..... ziua 02, luna 01, anul 2019 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI, eliberată la data de 10.01.2019 Tariful 15 Le cu chitanța nr. 1776163/2019. Referent BOCI GHEORGHE <i>(3/1c)</i>			

VII. csoport.
6. rakt. szám.

Telekjegyzőkönyvi A. B. és C. lap.



Nr. 7398.

Comuna

Itrad.

B) FOAIA DE PROPRIETATE

Numărul serial		NOTA
	Pres. la 10. Decembrie 1943. D. 3642.c.f. In baza cererii D. 12314/1943 al Centrului National de Români- zare, Comisiei Judecatore Itrad dreptul de proprietate asupra imobilului de sup 141 reînălătură cu titlul de drept de reproprietate în favorarea: 6. Statului Român prin C.D.P.	B.2.8.
	Pres. la 12. Februarie 1945. D. 626.c.f. In baza disp. art. 1. și 19 din Legea D. 647/publ în Mon. D. 284 din 19. Dec. 1944 reînălătură dre- tul de proprietate asupra imobilului de sup. 141 - pentru reînălătură situației anterio- re de c.f. de sup. B.4.5. în parti- egale în favorarea lui: 7. Stechl, Adolf și soția sa 8. Pleirig Elena dom. în Itrad.	B.9.
	Pres. la 10. Decembrie 1943. D. 3642.c.f. In baza cererii D. 12314/1943 al Centrului National de Români- zare, Comisiei Judecatore Itrad dreptul de proprietate asupra imobilului de sup 141 reînălătură cu titlul de drept de reproprietate în favorarea: 6. Statului Român prin C.D.P.	
	Pres. la 3 sept 1997 Nr. 11545 In baza dispoziției nr. 477/1997 a Primarului Mun. Itrad și a actului onerat, imobilul de pub. și în transformă în proprietate individuală 10. pe apartamente și a transcrie în CF Colce- țita nr. 54708 și individuale 54709 - 54712 și 14889 - 54895. 11. - apoi, această coală se învecină.	

3

Vr.

7298

Comuna

B) FOAIA DE PROPRIETATE

Numărul serial		NOTA
	4	



C.
Teher lap.

Sor- szám		Összeg		Jegyzet
		Le	havi	
1.	Pres. la 2. Noiembrie 1921. Nr. 5210. c.f. In baza actului de asigurare datat în Arad la 21. Oct. 1921, dreptul de ipotecă asupra imobilului de sub A + 1, precum și asupra uzufructelor și veniturilor acestuia, în suma de Miișutrecisimii Lei asigurare de împrumut caacial ca capital, 8% interese și dovenii de garanția de mase în favoarea firmei: Posti Magyar Kereskedelmi Bank Sucursala Arad să întălească.	130000	—	Rumene C2.
		2000	—	
2.	Pres. 15. Octobrie 1924 Nr. 5355 c.f. In baza actului de asigurare datat în Arad la 11 Oct. 1924, cu avansul dreptul de ipotecă asupra imobilului de sub C i se întălească			
3.	Pres. la 9. Aprilie 1926 Nr. 1828. c.f. In baza actului de asigurare dat în Arad la 6 Martie 1926 dreptul de ipotecă asupra imobilului de sub A + 1, precum și asupra apartinențelor, uzufructelor și veniturilor acestuia pentru suma de Septemintimii Lei capital de asigurare de credit caacial de 700000 — de cont curent, interese de 12%, interese de întreținere de 12%, și caținune pentru pen de Septemintimii Lei în favoarea firmei: Banca de Credit din Transilvania S.A. cu sediul în Arad să întălească.	700000	—	Transcriere de proprietate C4. Veri C.5.
		70000	—	



4298

C.

Teherlap.

Sor- szám		Összeg		Jegyzet
		kor.	fill	
4.	la 22 Februarie 1930. sub No. 1186/930 c. f. În baza afor 2 deciziuni ale Tribunalului Arad c. to. Fi. Soc. 234/929/61 din 30 Dec. 1922 și No. I 408/929/1 din 8. Ian. 1930 și a deciziei Tribunalului Arad cu No. 13/1930 din 21 Febr. 1930 c. f. proprietate asupra dreptului ipotecar de la C. S. se înlocuiește pe titlul de drept fuziune în Livozna ȚĂȚII BANCARE ROMÂNE SUCURSALA ARAD.			Veri C.5.
5.	Prez. la 23. August 1938. D. 4222c. In baza declaratiei date in Arad, la 16. Aug. 1938, referitor la dreptul de ipotecă întărit sub C. S. 4. se notează aici in prejura, că acel drept ipotecar se întărește in favoarea fiicei Socie- tății Bancare Române Sucursala Arad și in Sucursala Făg.			4222/1938
6.	Prez. la 17 nov. 1975 No. 5035 In baza deciziei de atribuire data de Cons. Pop. al Municipiului Arad, sub No. 722/1975, asupra portiei de 80/785 mp. teren, să se întăbu- leze dreptul de folosință pe durata existentei construcției, cu titlul de drept atribuire, in favorearea lui; ANCATEU CORNEL			



INNERE STADT

(1:25,000 Maßstab 1:25,000)

Die Karte zeigt die inneren Stadtteile von
 Prag, welche nach der neuesten
 Aufnahme von 1871-72
 gezeichnet sind.

STADT

Prag



Prag

Prag

Prag

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI ȘI
LOCUIRE**
- Număr proiect: 185/2018
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **CIACHIR AMALIA-MARIA**
- Proiectant: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

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

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privați:

Accesul organizat pe terenul aflat în proprietatea privată a inițiatorului PUZ-ului se va executa prin grija și cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulației pietonale pentru accesul la viitoarea propunere rămâne în proprietate privată.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi: imobil funcțiuni mixte- birouri și locuire;
- II. racorduri la rețelele tehnico- edilitare și rețele de incintă;
- III. amenajare acces pietonal la proprietate;
- IV. sistematizarea verticală a terenului;
- V. trotuare de incintă;
- VI. amenajare zone verzi și plantate, iluminat arhitectural;

b. Obținere Autorizație de Construire pentru construcțiile noi.

c. Începere lucrări construcții conform Autorizației de Construire.

d. Încheiere lucrări construcții conform Autorizației de Construire.

e. Recepție lucrări necesare investiției și intabulare în Cartea Funciară.

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

Arad, Str. Armoniei nr. 94/ 31
C.U.I. RO320737744
I.R.C. J2/853/2013
Tel. 0357/444 770

Denumire proiect:

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE- BIROURI ȘI
LOCUIRE

Amplasament:

Mun. Arad, Str. Blajului, nr. 5, jud. Arad
CF nr.347225 Arad

Beneficiar:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Pr.nr.

185/2018

Faza:

P.U.Z.

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere Certificat de Urbanism	Mai 2020	CIACHIR AMALIA -MARIA
Obținere Autorizație de Construire	Februarie 2021	CIACHIR AMALIA -MARIA
Începere lucrări conform Autorizației de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2021	CIACHIR AMALIA -MARIA
Închiere lucrări conform Autorizației de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Februarie 2023	CIACHIR AMALIA -MARIA
Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară	Noiembrie 2023	CIACHIR AMALIA -MARIA

Însușit:

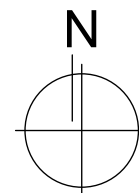
CIACHIR Amalia Maria

Întocmit:

arh. stag. Diana COCIȘ

PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

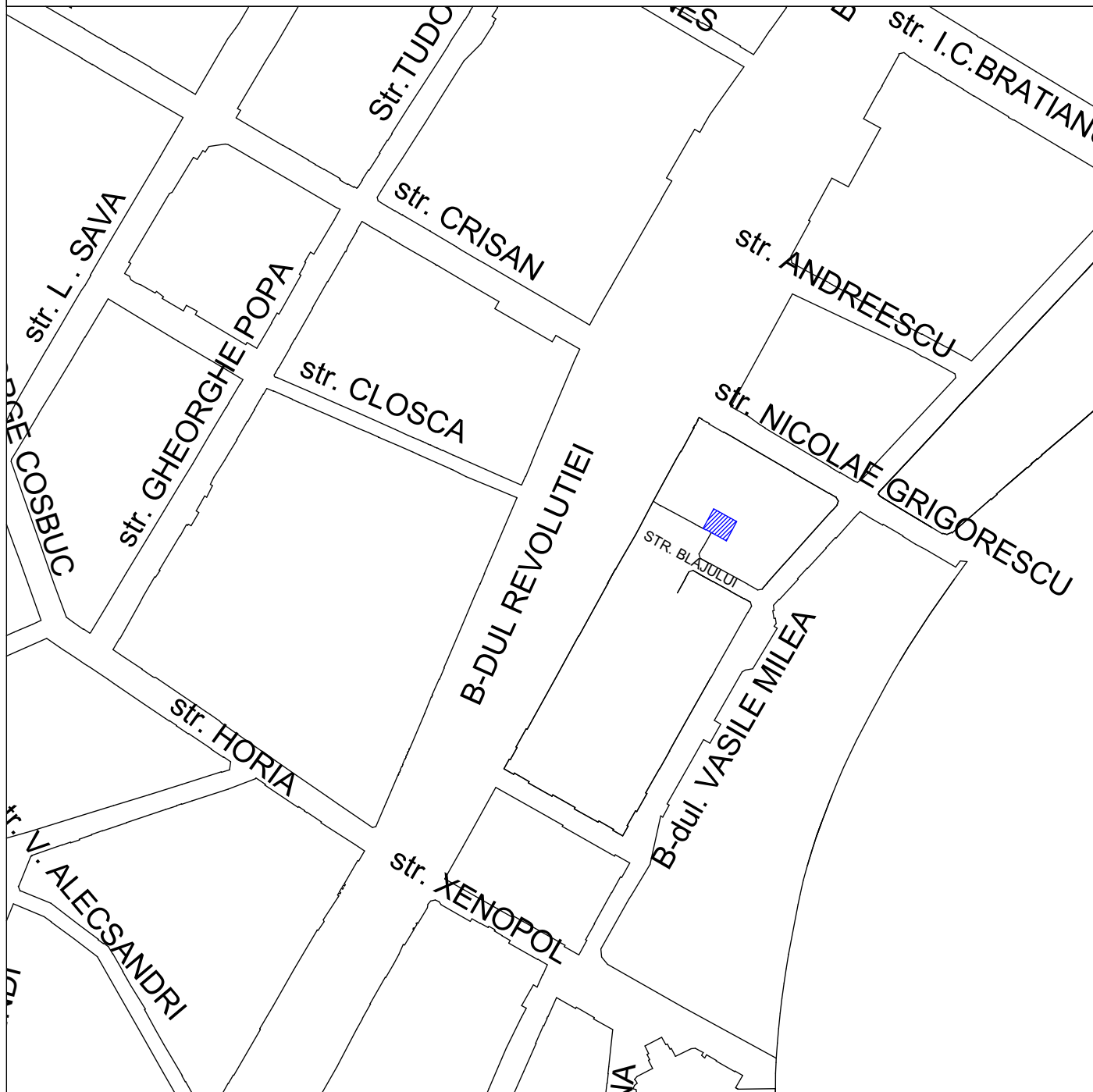
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE



Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA - sc. 1:5000



PROIECTANT GENERAL:

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.

_arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_

ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425

Beneficiari:

CIACHIR AMALIA-MARIA

Titlu proiect:

**CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE -
BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z.
si R.L.U. AFERENT**

Pr. nr.
185/2018

FAZA:
P.U.Z.

Plansa nr.
01A

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500 1 : 5000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		SEPT. 2018
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ		A4

PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5,
nr.cad. 347225, extras CF nr. 347225 Arad



PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE

Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

02. SITUATIA EXISTENTA

PLAN DE INCADRARE IN ZOŢA - SC. 1:5000

LIMITE

✕✕✕ LIMITA ZONA STUDIATA - S = 20.820 mp

— — — LIMITA INCINTA - S = 257,00 mp (conform CF nr. 347225 Arad)

ZONIFICARE

- CLADIRI EXISTENTE
- ZONA SERVICII/INSTITUTII PUBLICE
- ZONA LOCUINTE REGIM INALTIME S+P+1E, S+P+2E si functiuni complementare
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare REGIM INALTIME P+6-810E
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE (inscrise in Lista Monumentelor Istorice 2010)
- CLADIRI EXISTENTE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala)
- ALEI PIETONALE
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE
- SPATIU VERDE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 CONSTRUTII DE LOCUINTE	132,00	51,36
2 IMOBIL PROPUS- FUNCTIUNI MIXTE- BIROURI SI LOCUIRE	-	-
3 ALEI PIETONALE	42,00	16,34
4 ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30
TOTAL GENERAL	257,00	100%

INCINTA STUDIATA

	EXISTENT
P.O.T.	51,36%
C.U.T.	0,51

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT	
	MP	%
1 CONSTRUTII DE LOCUINTE	7.383,71	35,46
2 INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15
3 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE- BIROURI SI LOCUIRE	-	-
4 ALEI PIETONALE	2.549,81	12,26
5 ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63
6 ZONE VERZI (INCLUSIV CURTI INTERIOARE)	3.437,04	16,50
TOTAL GENERAL	20.820,00	100%

PROIECTANT GENERAL:
S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.
arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism
ARAD, Str. Armoniei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444-770, 07/02/10/25

Beneficiari:
CIACHIR AMALIA-MARIA

Titlu proiect:
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT

SITUATIA EXISTENTA
Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, nr.cad. 347225, extras CF nr. 347225 Arad

Pr. nr. 185/2018

FAZA: P.U.Z.

Plansa nr. 02A

CF nr. 347225 Arad

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	2.926
2	526342.046	216146.804	3.517
3	526343.736	216143.719	14.901
4	526330.629	216136.631	1.801
5	526329.770	216138.214	0.190
6	526329.925	216138.324	2.991
7	526328.616	216141.013	0.147
8	526328.485	216140.947	2.407
9	526327.355	216143.072	3.805
10	526325.568	216146.431	6.582
11	526322.316	216152.154	14.661
12	526335.263	216159.034	11.059

S(13)=257.40mp P=64.987m



PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE

Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

03. REGLEMENTARI URBANISTICE

N

str. L. SAVA
str. GHEORGHE POPA
str. CRISAN
str. ANDREESCU
str. NICOLAE GRIGORESCU
str. VASILE MILEA
str. HORIA
str. CLOSCA
str. GEORGE COSBUC
B-DUL REVOLUTIEI

PLAN DE INCADRARE IN ZOŢA - SC. 1:5000

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 20.820 mp
- LIMITA INCINTA - S = 257,00 mp (conform CF nr. 347225 Arad)
- LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE
- ALINIAMENT STRADAL PROPUŞ

ZONIFICARE

- CLADIRI EXISTENTE
- ZONA SERVICII/ INSTITUTII PUBLICE
- ZONA FUNCTIUNI MIXTE: BIROURI si LOCUIRE PROPUŞ- St/ Dt+P+3E
- ZONA LOCUINTE REGIM INALTIME S+P+1E, S+P+2E si functiuni complementare
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare
REGIM INALTIME P+6-810E
- CLADIRI MONUMENTE ISTORICE (inscrise in Lista Monumentelor Istorice 2010)
- CLADIRI EXISTENTE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala)
- ALEI PIETONALE
- ALEI PIETONALE PROPUŞ
- PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE
- SPATIU VERDE EXISTENT
- SPATIU VERDE PROPUŞ
- ACCES PIETONAL PROPUŞ
- ALEE PIETONALA PROPUŞA PE SPATIUL VERDE (SCUAR EXISTENT 67,03mp) Salee=6,70mp;
conform leg. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport[...], dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde."
- PIETONAL AMENAJAT LA LIMITA CAROSABILULUI FARA AFECTAREA SPATIULUI VERDE

Z1 ZONĂ FUNCŢIUNI MIXTE- BIROURI ŞI LOCUIRE- REGIM DE ÎNĂLŢIME SU Dt+P+3E

INCINTA STUDIATA		
	EXISTENT	max. PROPUŞ
P.O.T.	51,36%	58,67%
C.U.T.	0,51	1,56

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	2.926
2	526342.046	216146.804	3.517
3	526343.736	216143.719	14.901
4	526330.629	216136.631	1.801
5	526329.770	216138.214	0.190
6	526329.925	216138.324	2.991
7	526328.616	216141.013	0.147
8	526328.485	216140.947	2.407
9	526327.355	216143.072	3.805
10	526325.568	216146.431	6.582
11	526322.316	216152.154	14.661
12	526335.263	216159.034	11.059

S(13)=257.40mp P=64.987m

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUŞ	
	MP	%	MP	%
1 CONSTRUCŢII DE LOCUINTE	7.383,71	35,46	7.251,71	34,83
2 INSTITUTII PUBLICE	1.280,80	6,15	1.280,80	6,15
3 IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE- BIROURI SI LOCUIRE	-	-	150,78	0,72
4 ALEI PIETONALE	2.549,81	12,26	2.575,48	12,37
5 ALEI CAROSABILE, PLATFORME BETONATE, ACCESE AUTO	6.168,64	29,63	6.168,64	29,63
6 ZONE VERZI (INCLUSIV CURTI INTERIOARE)	3.437,04	16,50	3.392,59	16,29
TOTAL GENERAL	20.820,00	100%	20.820,00	100%

TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUŞ	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2	IMOBIL PROPUŞ- FUNCTIUNI MIXTE- BIROURI SI LOCUIRE	-	-	150,78	58,67
3	ALEI PIETONALE	42,00	16,34	67,67	26,33
4	ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
TOTAL GENERAL		257,00	100%	257,00	100%

PROIECTANT GENERAL:
S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.
arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism
ARAD, Str. Amoniilor, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444-770, 0740210425

Beneficiari:
CIACHIR AMALIA-MARIA

Titlu proiect:
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT
Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, extras CF nr. 347225 Arad

Titlu planşa:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr. 185/2018

FAZA: P.U.Z.

Planşa nr. 03A

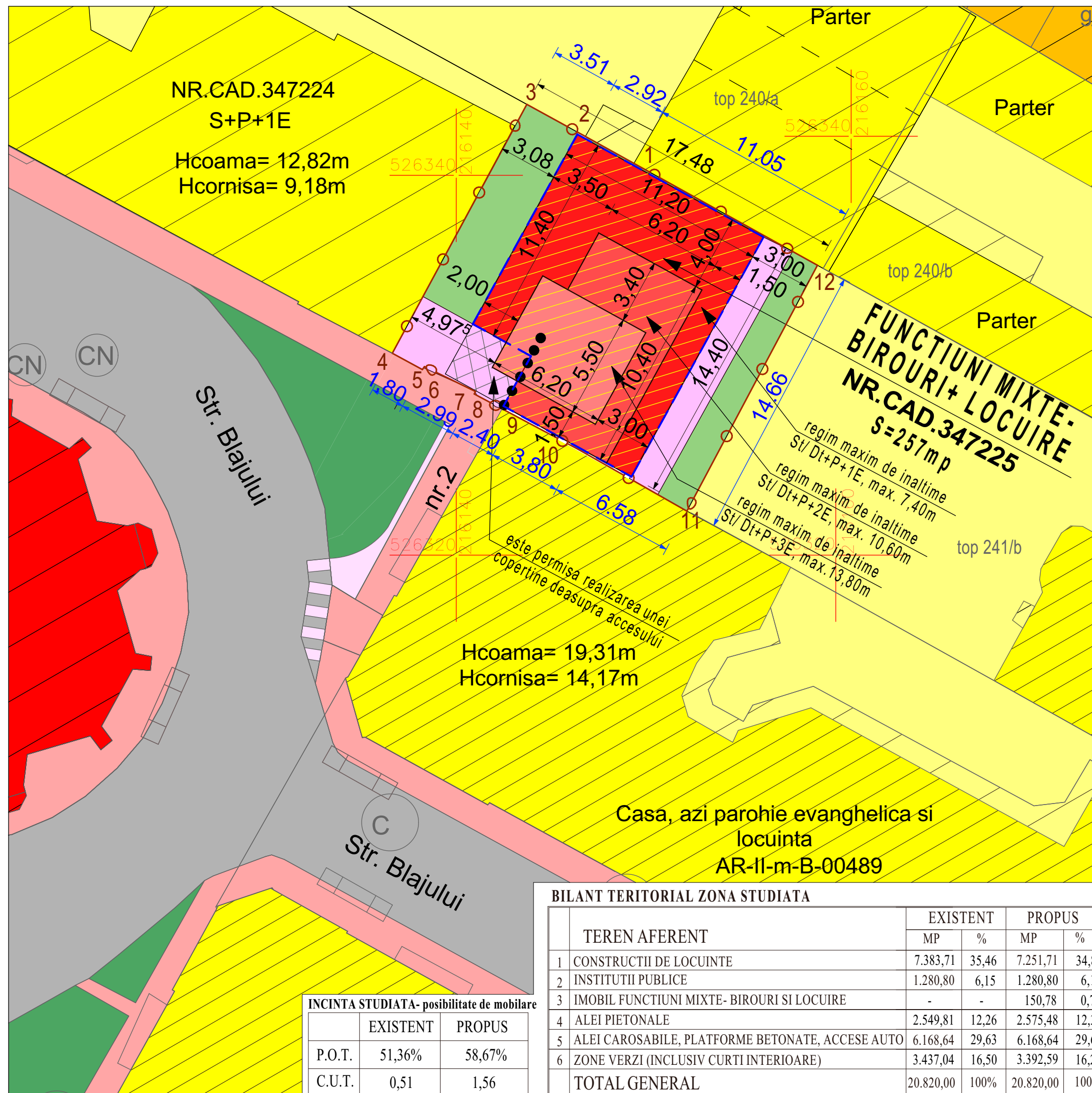
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 500 1 : 5000
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		SEPT. 2018
DESENAT	arh. stag. Diana COCIŞ		A2

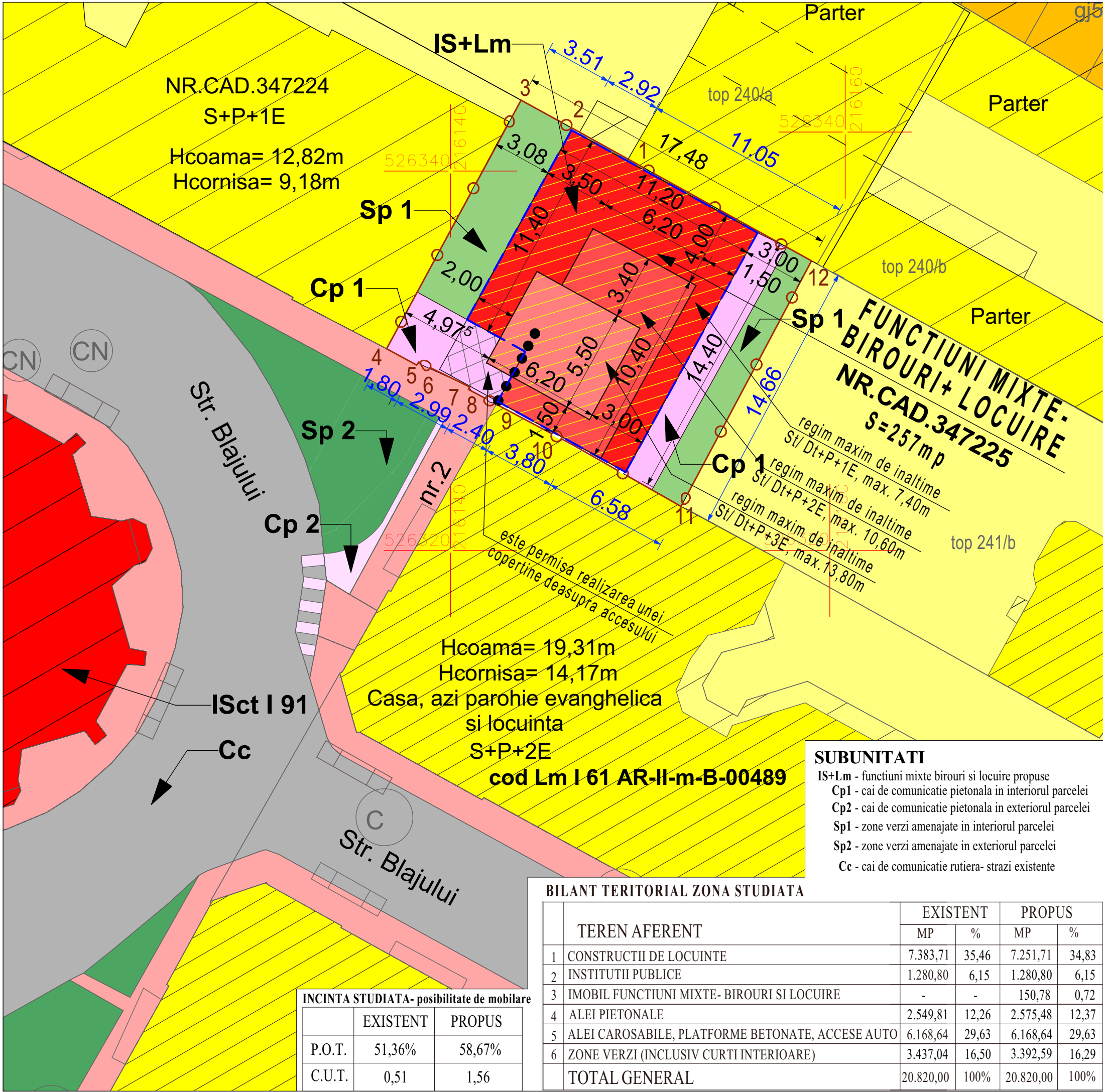
Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

LIMITE	
	LIMITA ZONA STUDIATA - S = 20.820 mp
	LIMITA INCINTA - S = 257,00 mp (conform CF nr. 347225 Arad)
	LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE
	ALINIAMENT STRADAL PROPUȘ
ZONIFICARE	
	CLADIRI EXISTENTE
	ZONA SERVICII/ INSTITUTII PUBLICE
	ZONA FUNCTIUNI MIXTE: BIROURI si LOCUIRE PROPUȘ- St/ Dt+P+3E
	ZONA LOCUINTE REGIM INALTIME S+P+1E, S+P+2E si functiuni complementare
	ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare REGIM INALTIME P+6-810E
	CLADIRI EXISTENTE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala)
	ALEI PIETONALE
	ALEI PIETONALE PROPUȘ
	PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE
	SPATIU VERDE EXISTENT
	SPATIU VERDE PROPUȘ
	COPERTINA DEASUPRA ACCESULUI PROPUȘ
	ACCES PIETONAL PROPUȘ
	ALEE PIETONALA PROPUȘA PE SPATIUL VERDE (SCUAR EXISTENT 67,03mp) Salee conform leg. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pe numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca supra acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde."
	PIETONAL AMENAJAT LA LIMITA CAROSABILULUI FARA AFECTAREA SPATIULUI

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2	IMOBIL PROPUS- FUNCTIUNI MIXTE- BIROURI SI LOCUIRE	-	-	150,78	58,67
3	ALEI PIETONALE	42,00	16,34	67,67	26,33
4	ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
	TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%

15	PROIECTANT GENERAL:				Beneficiari:	Pr. nr. 185/2018
72	S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_object_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Ammoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				CIACHIR AMALIA-MARIA	
37					Titlu proiect:	FAZA: P.U.Z.
63					CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, extras CF nr. 347225 Arad	
29	SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 200		Plansa nr. 04A
%	SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
	URBANISM	arh. Doriana BALOGH		SEPT. 2018	Titlu plansa:	
	DESENAT	arh. stag. Diana COCIS		A3+ 297/500	REGLEMENTARI URBANISTICE- POSIBILITATE DE MOBILARE	





PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE

Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

N

04. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

LIMITA ZONA STUDIATA - S = 20.820 mp

LIMITA INCINTA - S = 257,00 mp (conform CF nr. 347225 Arad)

LIMITA MAXIMA DE CONSTRUIBILITATE

ALINIAMENT STRADAL PROPUȘ

CLADIRI EXISTENTE

ZONA SERVICII/ INSTITUTII PUBLICE

ZONA FUNCTIUNI MIXTE: BIROURI si LOCUIRE PROPUȘ- St/ Dt+P+3E

ZONA LOCUINTE REGIM INALTIME S+P+1E, S+P+2E si functiuni complementare

ZONA LOCUINTE COLECTIVE si functiuni complementare REGIM INALTIME P+6-810E

CLADIRI EXISTENTE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA (importanta locala)

ALEI PIETONALE

ALEI PIETONALE PROPUȘ

PLATFORME CAROSABILE SI PARCAJE EXISTENTE

SPATIU VERDE EXISTENT

SPATIU VERDE PROPUȘ

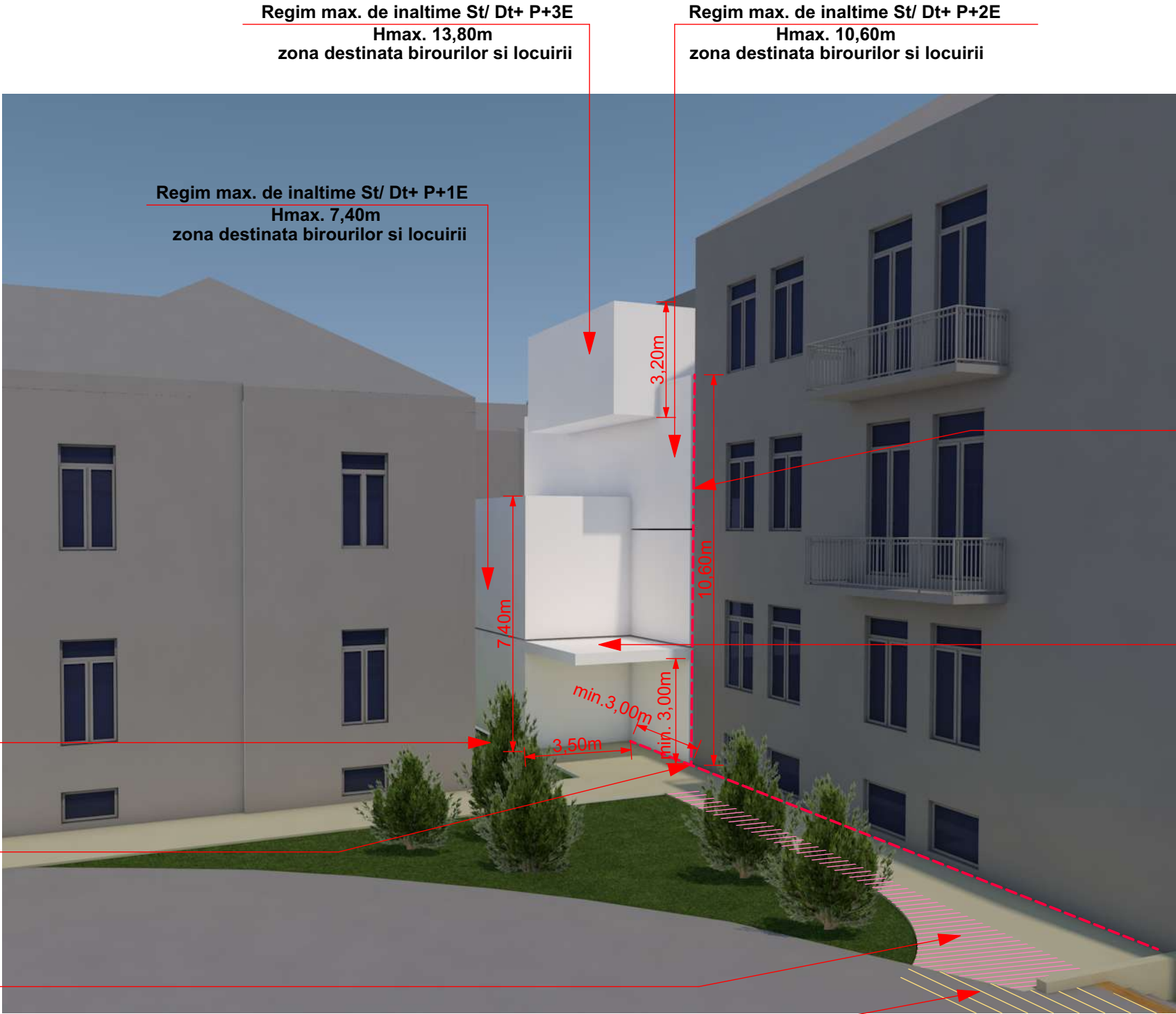
COPERTINA DEASUPRA ACCESULUI PROPUȘ

ACCES PIETONAL PROPUȘ

ALEE PIETONALA PROPUȘA PE SPATIUL VERDE (SCUAR EXISTENT 67,03mp) Salee=6,70mp; conform leg. 24/2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport[...],dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde."

PIETONAL AMENAJAT LA LIMITA CAROSABILULUI FARA AFECTAREA SPATIULUI VERDE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA					
	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII DE LOCUINTE	132,00	51,36	-	-
2	IMOBIL PROPUȘ- FUNCTIUNI MIXTE- BIROURI SI LOCUIRE	-	-	150,78	58,67
3	ALEI PIETONALE	42,00	16,34	67,67	26,33
4	ZONE VERZI AMENAJATE	83,00	32,30	38,55	15,00
	TOTAL GENERAL	257,00	100%	257,00	100%
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425		Beneficiari: CIACHIR AMALIA-MARIA			Pr. nr. 185/2018
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara: 1 : 200	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		SEPT. 2018	Titlu plansa: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	Plansa nr. 04A
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ		A3+ 297/500		



Este permisa alipirea la calcanele existente pe limita de sud, fara a afecta structura de rezistenta a constructiilor existente.

Este permisa realizarea unei copertine deasupra accesului, situata la min. 3,00m fata de CTS.

Spatiu verde propus

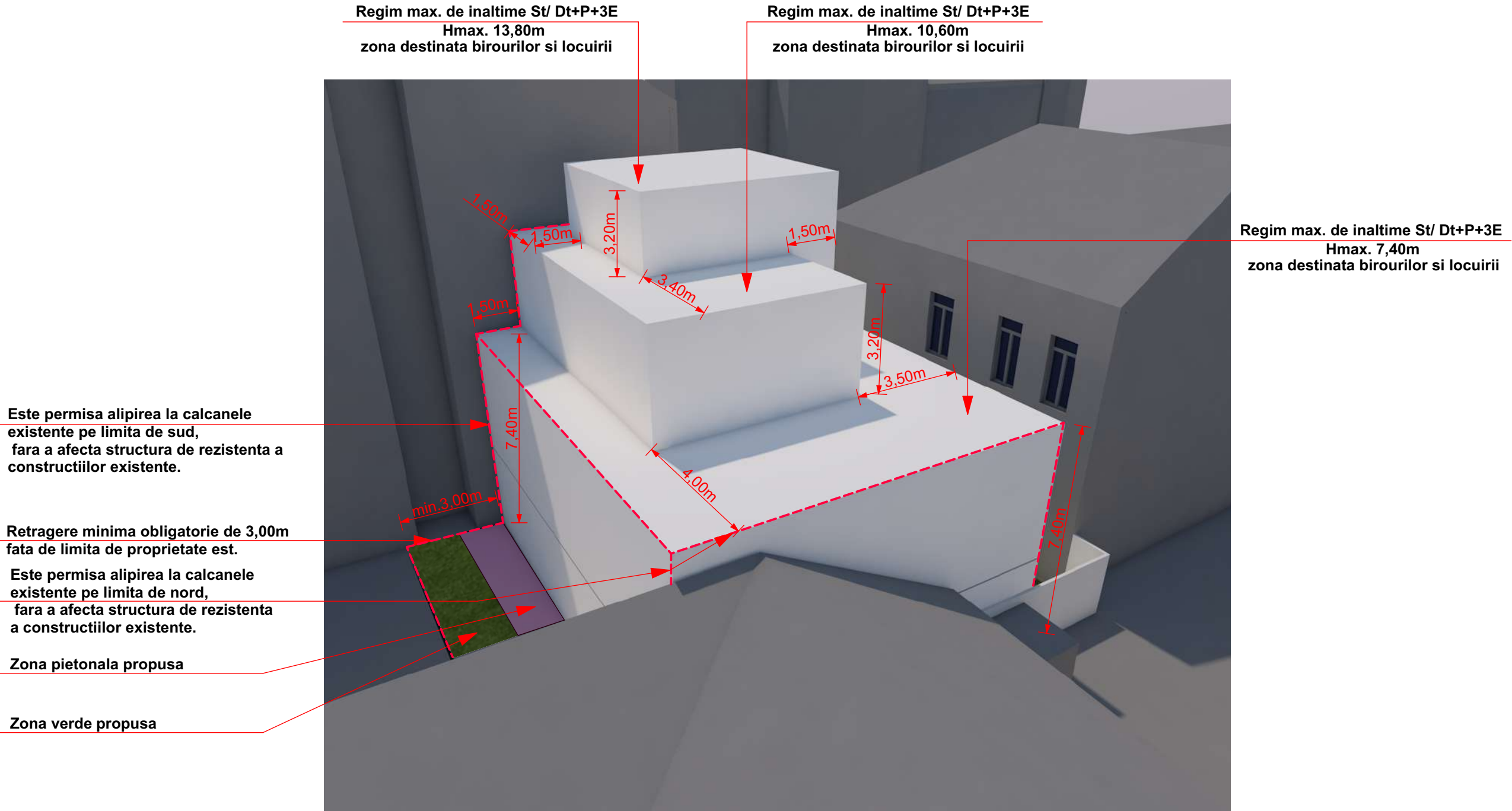
Este obligatorie amplasarea constructiei pe aliniamentul existent (Blajului nr. 2).

Alee pietonala propusa pe spatiul verde (suar existent 67,03mp) Salee= 6,63mp; conform leg. 24/ 2007 art. 18.7 "se pot amplasa pe un spatiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport [...], dar numai in baza unei documentatii de urbanism pentru intreaga suprafata a spatiului verde si cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde."

Pietonal amenajat la limita carosabilului fara afectarea spatiu verde.

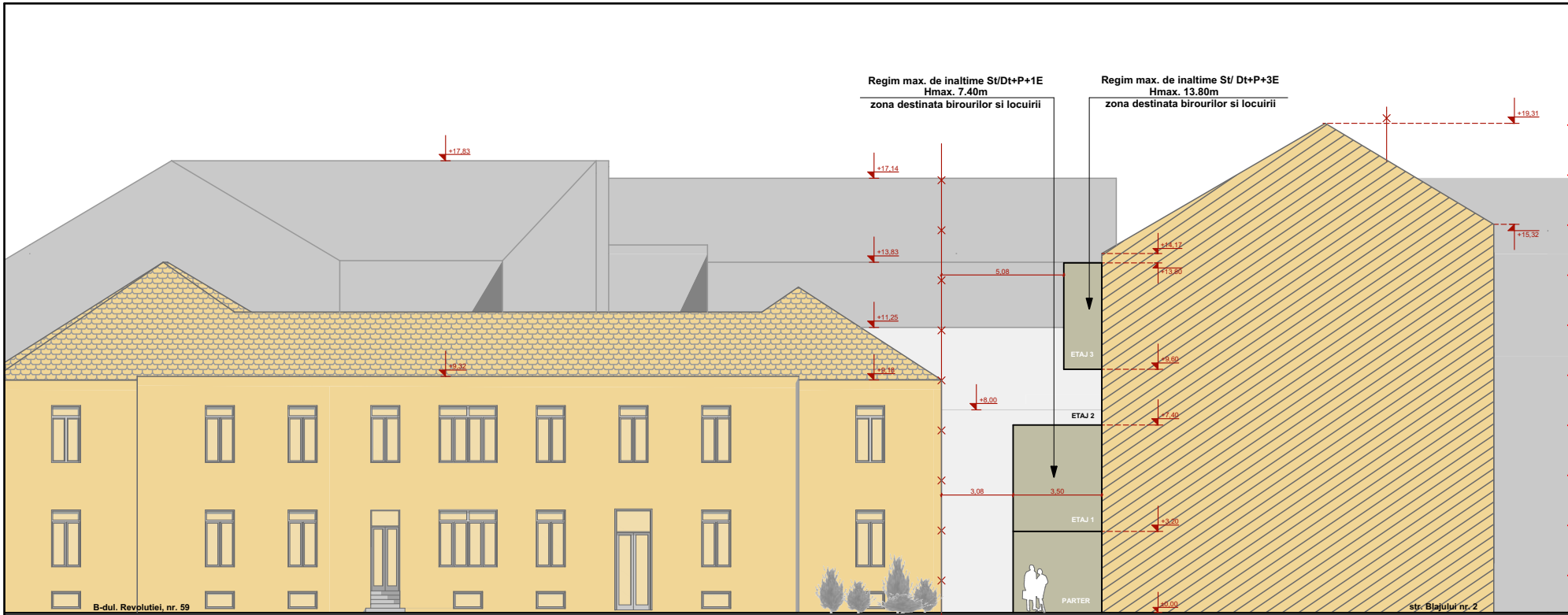
REPREZENTARE IN AXONOMETRIE A POSIBILITATII DE MOBILARE- FATADAVESTICA- FARA SCARA

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiari: CIACHIR AMALIA-MARIA	Pr. nr. 185/2018
				Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, extras CF nr. 347225 Arad	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		SEPT. 2018	REPREZENTARE EXPLICATIVA IN AXONOMETRIE A POSIBILITATII DE MOBILARE- FATADAVESTICA	Plansa nr. 05A
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ		A3		

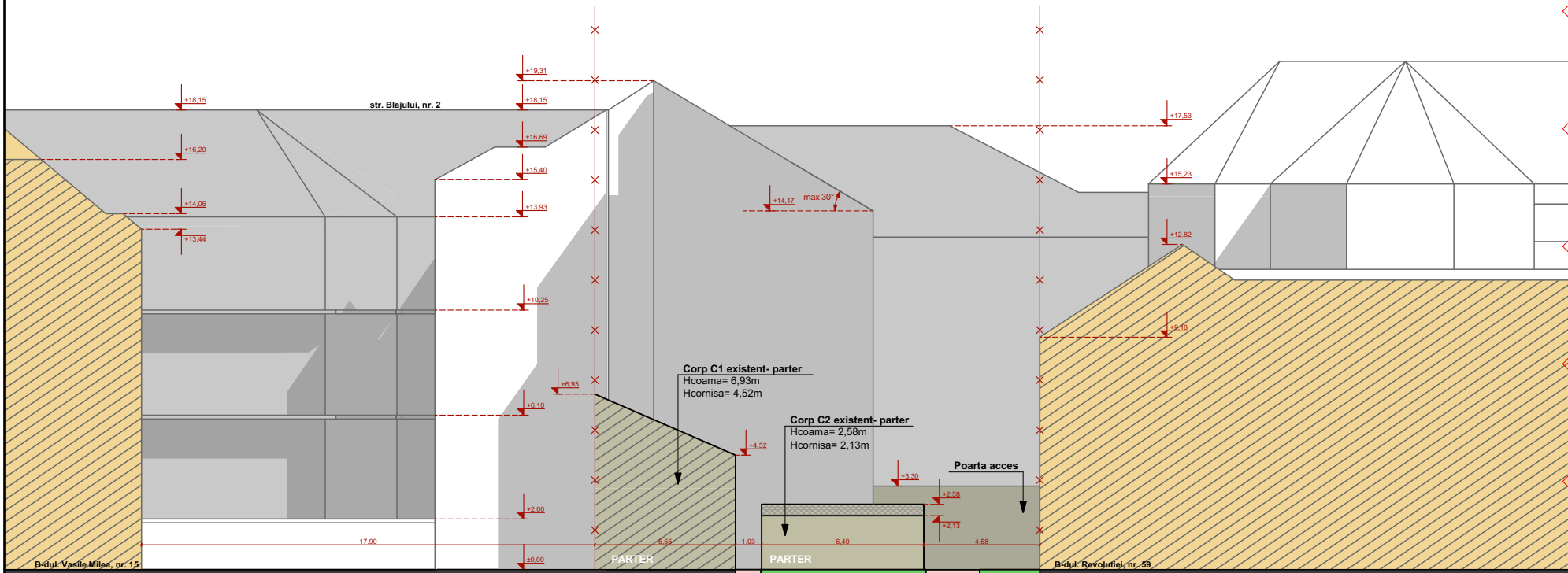


REPREZENTARE IN AXONOMETRIE A POSIBILITATII DE MOBILARE- FATADA ESTICA- FARA SCARA

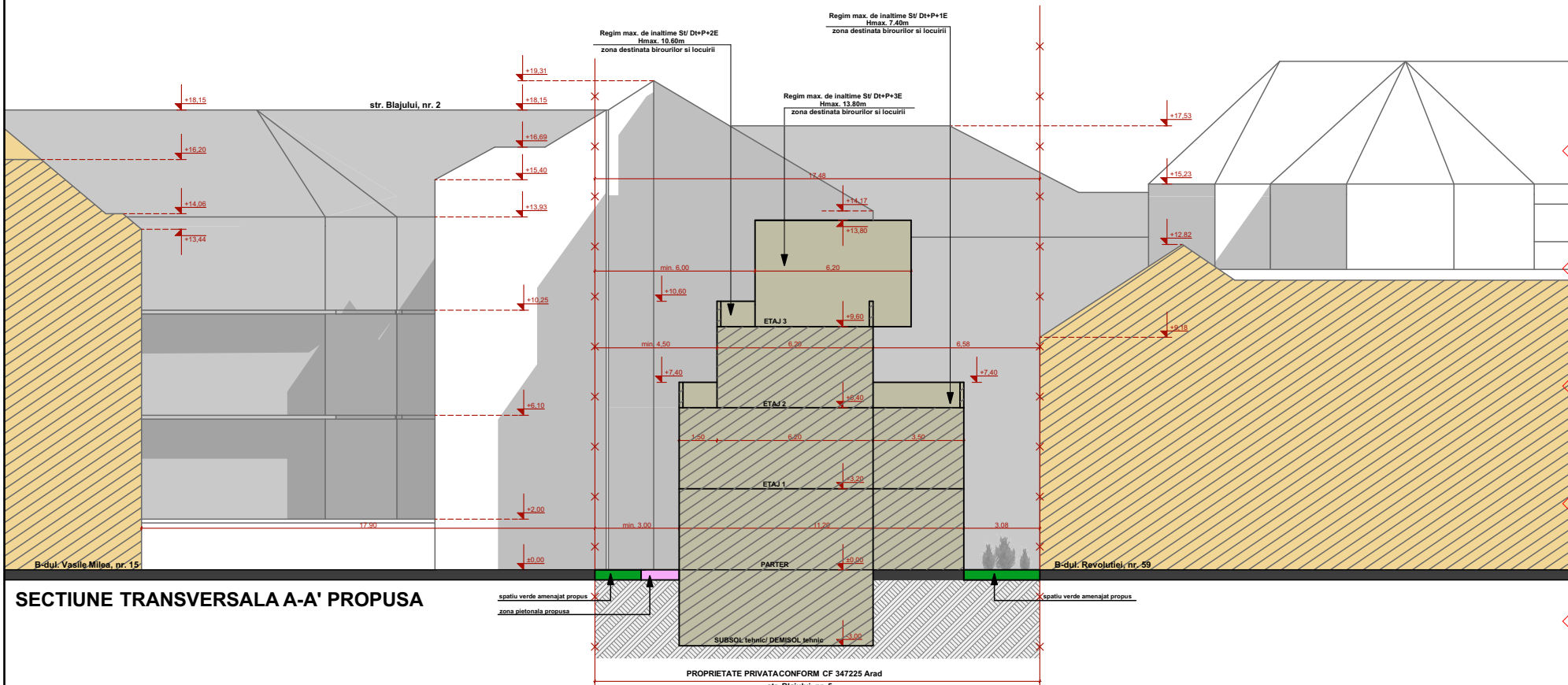
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiari: CIACHIR AMALIA-MARIA	Pr. nr. 185/2018
				Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, extras CF nr. 347225 Arad	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		SEPT. 2018	REPREZENTARE EXPLICATIVA IN AXONOMETRIE A POSIBILITATII DE MOBILARE- FATADA ESTICA	Plansa nr. 06A
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ		A3		



DESFASURATA STRADALA PROPUSA - piata Luther (nord)



SECTIUNE TRANSVERSALA A-A' EXISTENTA



SECTIUNE TRANSVERSALA A-A' PROPUSA



ILUSTRARE URBANISTICA 1



ILUSTRARE URBANISTICA 2



ILUSTRARE URBANISTICA 3

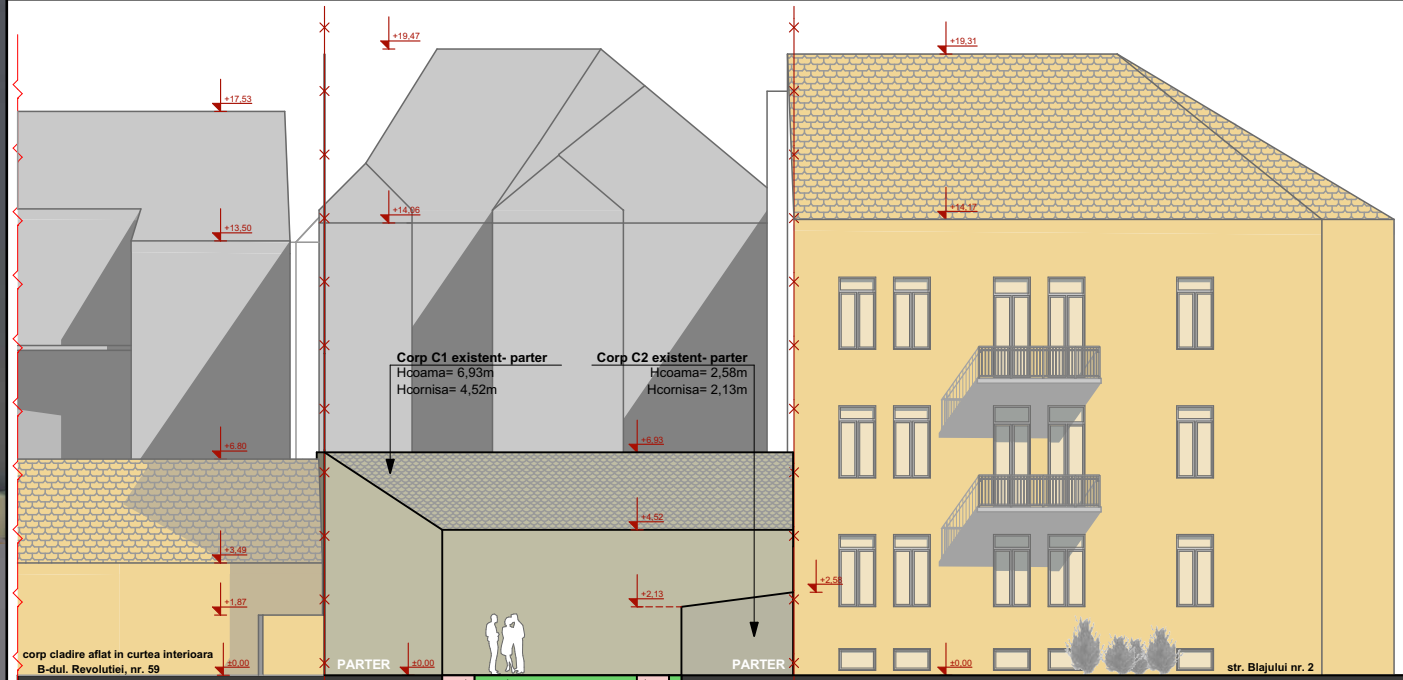
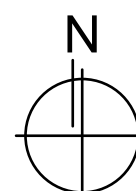
ILUSTRARE URBANISTICA 4

PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

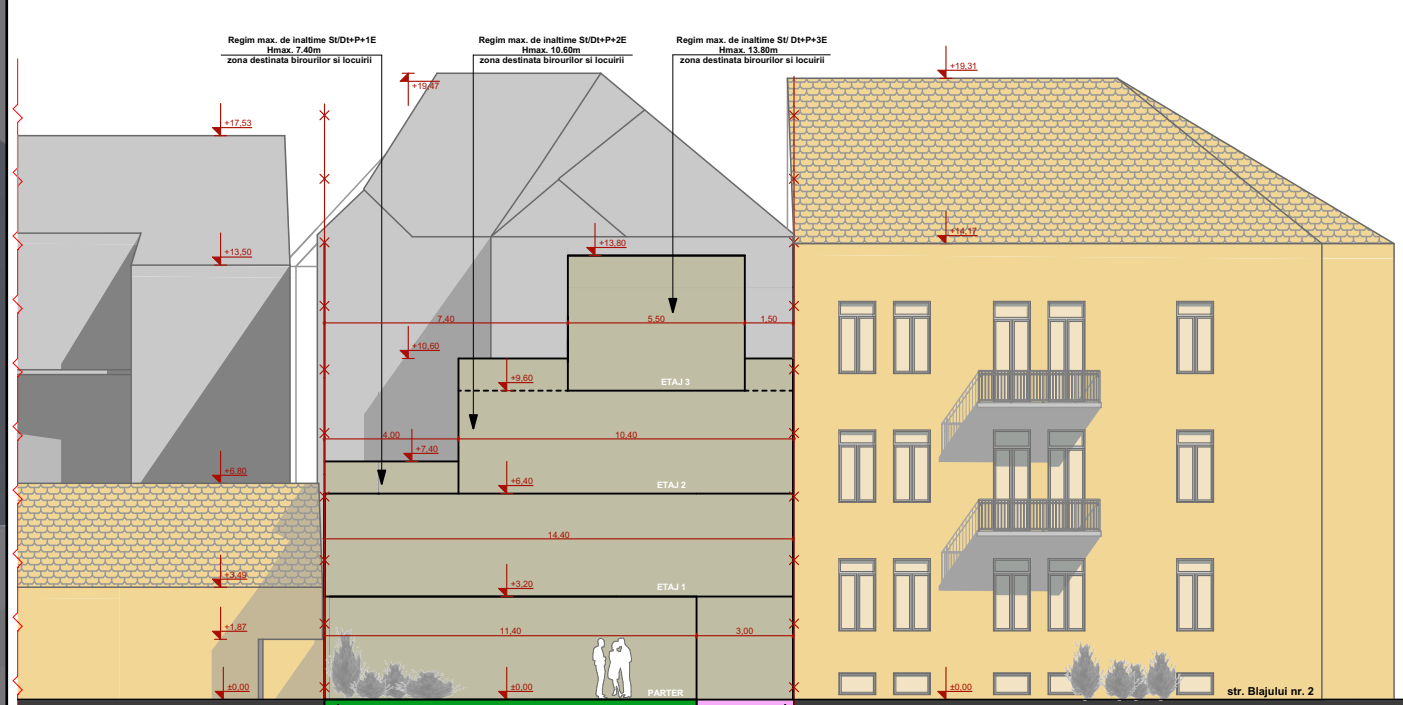
CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE

Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

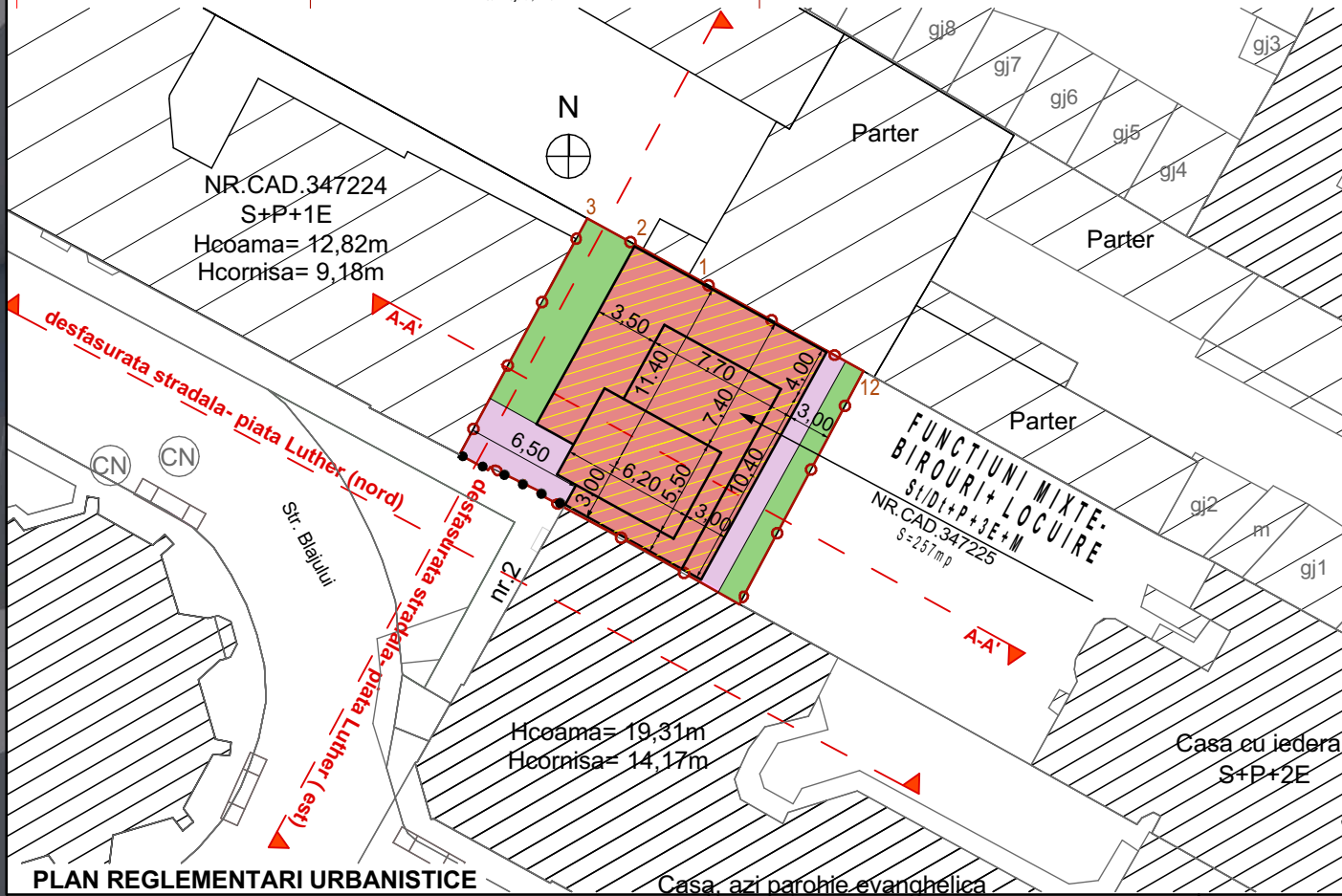
07. DESFASURATE STRADALE/ ILUSTRARE URBANISTICA



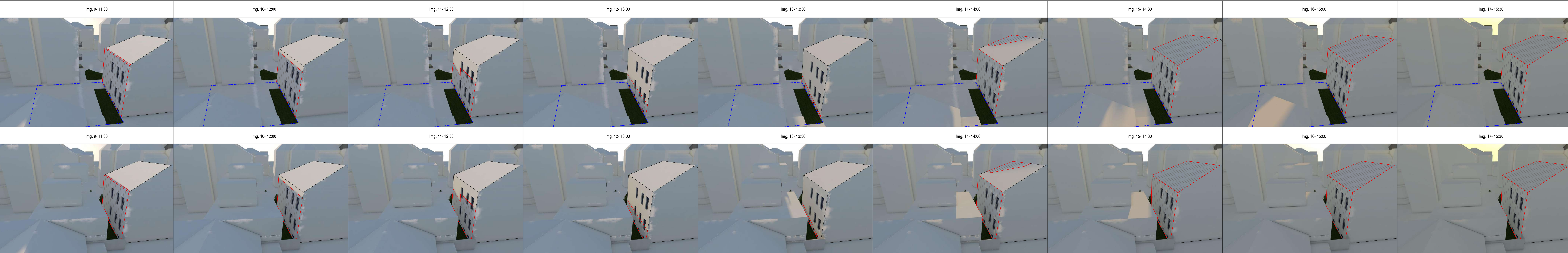
DESFASURATA STRADALA EXISTENTA - piata Luther (est)



DESFASURATA STRADALA PROPUSA - piata Luther (est)



PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE			
PROIECTANT GENERAL:		Beneficiar:	
S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.		CIACHIR AMALIA-MARIA	
arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism		Titlu proiect:	
ARAD, Str. Amoniei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 07/40210425		CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT	
SPECIFICATIE		Scara:	
SEF PROIECT		1 : 200	
URBANISM		-	
DESENAT		SEPT. 2018	
arh. stag. DIANA COCIS		A2	
		420/594	
		Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, extras CF nr. 347225 Arad	
		Pr. nr. 185/2018	
		FAZA: P.U.Z.	
		Plansa nr. 07 A	



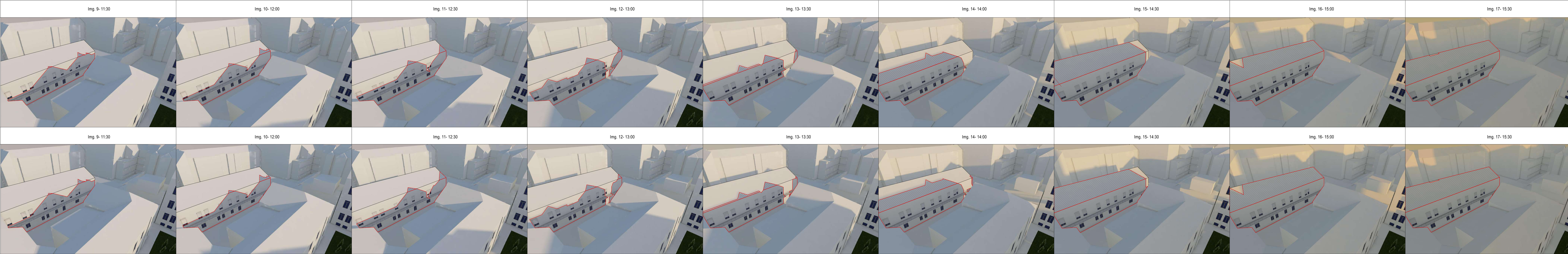
*Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine, latitudine, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor pe amplasamentele studiate, volumul exterior al constructiilor- au fost furnizate de catre "CHIRIAC MADALINA MANUELA - TOPOGRAFIE CADASTRU"

Se poate observa in urma studiului realizat cu ajutorul programului de proiectare volumetrică ArchiCAD, faptul ca constructia aflata pe limita de proprietate comuna (latura vestică)- B-dul Revolutiei nr.59, este umbrita de corpul de cladire de pe str. Blajului nr. 2, respectiv de către Casa parohie evanghelică, atat in situatia existenta cat si in cea propusa, exceptie facand intervalele urmatoare:
- parterul este insorit 0:30min (13:00-13:30)- atat in situatia existenta cat si in situatia propusa;
- etajul este insorit 0:60min (12:30-13:30)- atat in situatia existenta cat si in situatia propusa;

 ZONA UMBRITA
 LIMITA DE PROPRIETATE
(CF NR. 347225)

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism_ ARAD, Str. Armonei, nr.96 SI, C.U.I. 32073744, J2853/2013, 0357444.770, 0740210453			Beneficiar: CIACHIR AMALIA-MARIA Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL.FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. - SI R.L.U. AFERENT		Pr. nr. 185/2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -	Adm. SEPT. 2018 A33 297/1470	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH				
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH				Planos nr.
DESENAT	arh. stag. DIANA COCIȘ				09 A
			STUDIUL DE INSORIRE- VEDERE AXONOMETRICA CORP CLADIRE B-DUL REVOLUTIEI NR. 59 INTERVAL ORAR 11:30- 15:30		

Situatie existenta	Img. 1- 7:30	Img. 2- 8:00	Img. 3- 8:30	Img. 4- 9:00	Img. 5- 9:30	Img. 6- 10:00	Img. 7- 10:30	Img. 8- 11:00
Situatie propusa -regim max. de inaltime: St/ Dt+P+3E -St/ Dt+P+1E max. 7,40m -St/ Dt+P+2E max. 10,60m -St/ Dt+P+3E max. 13,80m	Img. 1- 7:30	Img. 2- 8:00	Img. 3- 8:30	Img. 4- 9:00	Img. 5- 9:30	Img. 6- 10:00	Img. 7- 10:30	Img. 8- 11:00



*Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine, latitudine, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor pe amplasamentele studiate, volumul exterior al constructiilor-au fost furnizate de catre "CHIRIAC MADALINA MANUELA - TOPOGRAFIE CADASTRU"

Se poate observa in urma studiului realizat cu ajutorul programului de proiectare volumetrica ArchiCAD, faptul ca constructia aflata pe limita de proprietate comuna (latura nordica)- B-dul Revolutiei nr.57, nivelul parter este umbrat de corpul de cladire de pe str. Blajului nr. 2, respectiv de catre Casa parohie evanghelică, cat si de corpul de cladire de pe B-dul Revolutiei nr. 59, atat in situatia existenta cat si in cea propusa.

La nivelul etajului am analizat fiecare fereastra in parte, fiind numerotate de la stanga la dreapta:

- fereastra 1: insorita 0:60min (11:00- 12:00)- atat in situatia existenta cat si in cea propusa;
- fereastra 2 si 3: insorita 0:30min (11:30- 12:00)- atat in situatia existenta cat si in cea propusa;
- fereastra 4,5 si 6: insorita 0:15min (09:30)- atat in situatia existenta cat si in cea propusa;
- fereastra 7: insorita 0:30min (09:30- 10:00)- atat in situatia existenta cat si in cea propusa;
- fereastra 8: insorita 0:45min (9:30-10:00/ 12:30)- atat in situatia existenta cat si in cea propusa;
- fereastra 9: insorita 0:30min (10:00/ 13:00)- atat in situatia existenta cat si in cea propusa;

 ZONA UMBRITA

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. „arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism” ARAD, Str. Armenei, nr.96-51, C.U.I. 32073744, J2/851/2013, 0157444.770, 0740210425			Beneficiar: CIACHIR AMALIA-MARIA Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT Ind. Arh. Num. Arh. Str. Blajului, Nr. 5,scutrua CF nr. 347225 Arad		
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: -	FAZA: P.U.Z.	Planos nr. 11 A
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH				
URBANISM	arh. Doriana BALOGH				
DESENAT	arh. stag. Diana COCIȘ				
			SEPT. 2018 A33 297/1470	STUDIUL DE INSORIRE- VEDERE AXONOMETRICA CORP CLADIRE B-DUL REVOLUTIEI NR. 57 INTERVAL ORAR 11:30- 15:30	



Nr. crt. LMI 2010
162

ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010

02M-16-02



Nr. crt. LMI 2010
161

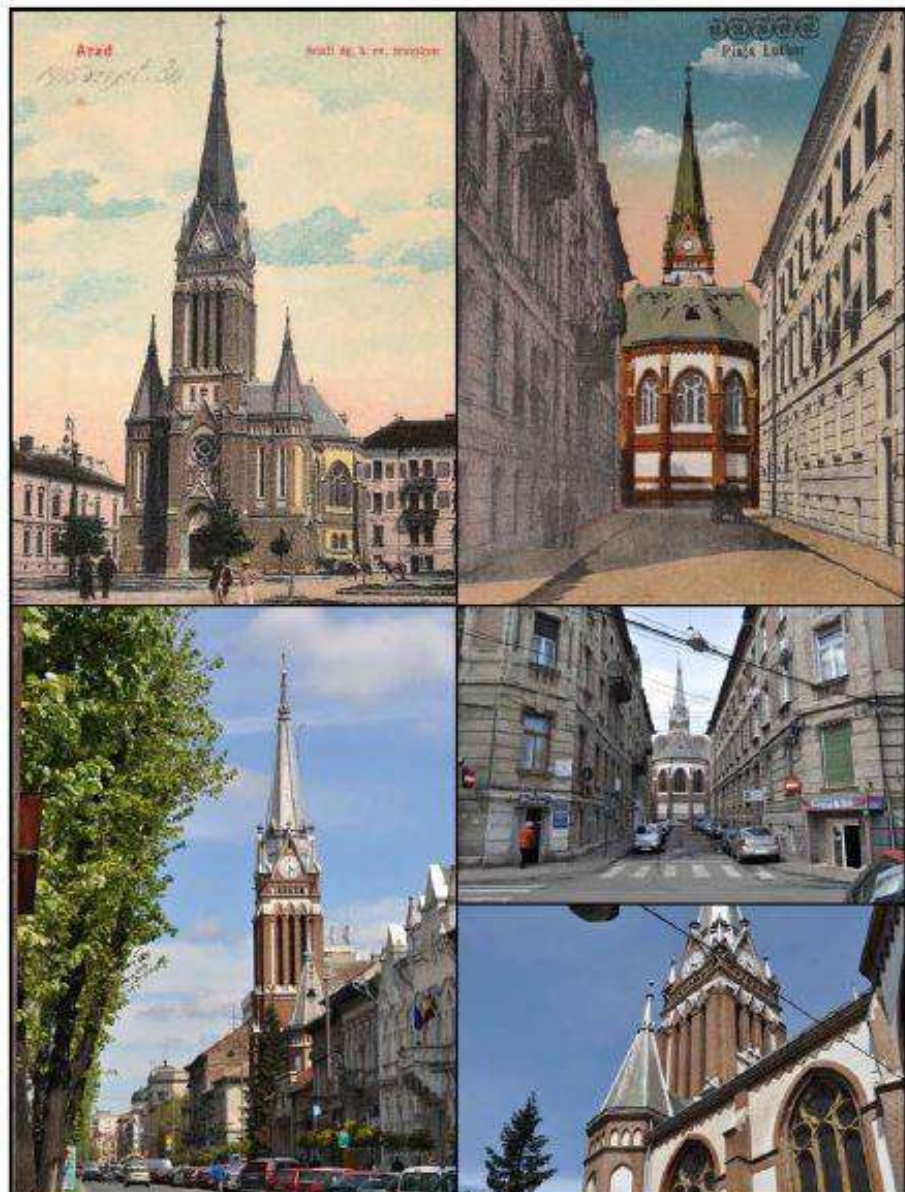
ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010

02M-15-02



CARTARE FOTOGRAFICĂ S.I.R. 3 QUARTAL 13

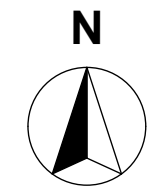
03-C-13-1



Nr. crt. LMI 2010
220

ZONELE DE PROTECȚIE ALE MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010

02M-57-02



PUZ

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE

- BIROURI SI LOCUIRE

12 DOCUMENTAR FOTO - EXTRAS DIN P.U.Z.C.P. ZONA STUDIATA

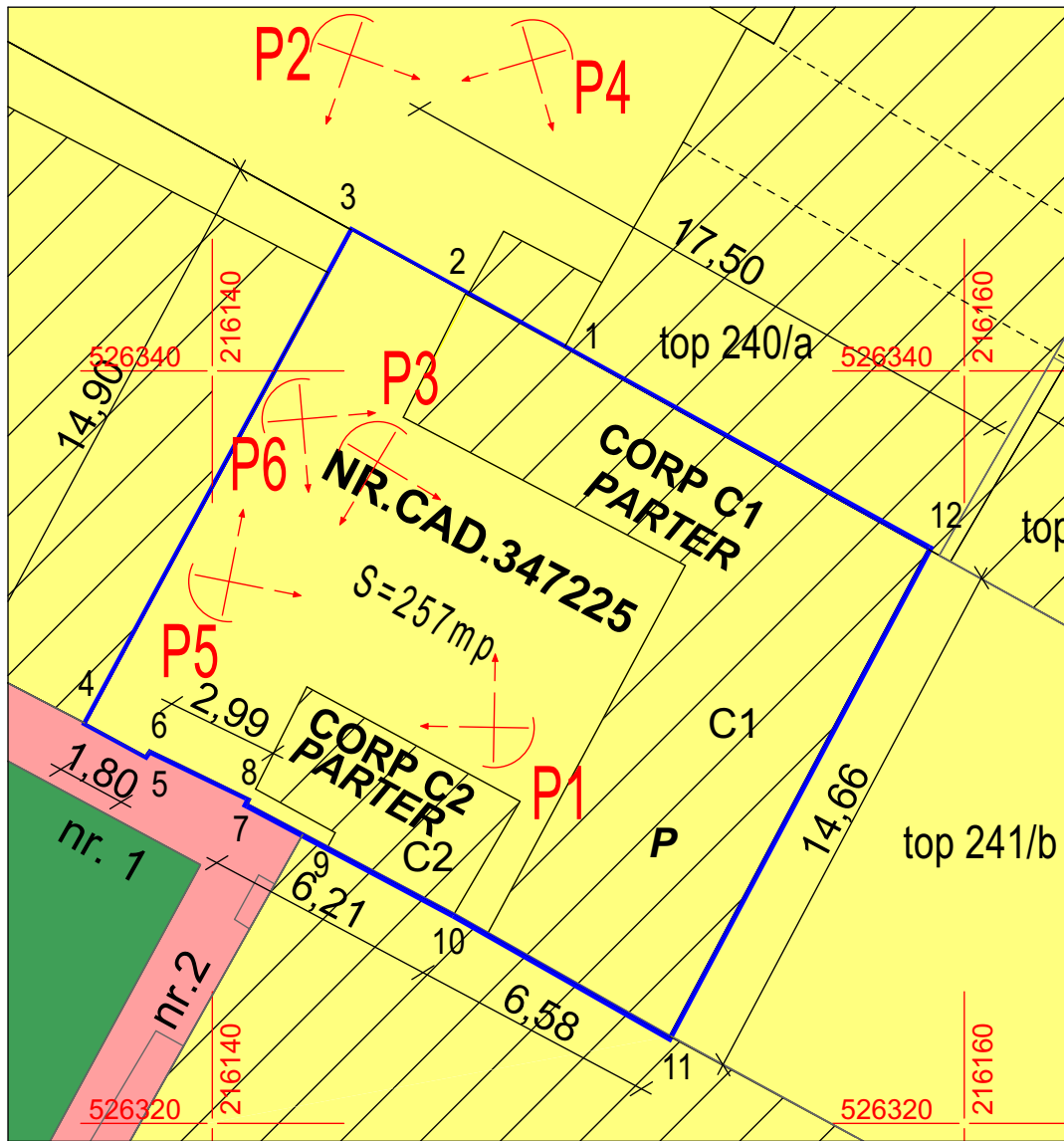


L.M.I. 2010 MUN. ARAD SI IMOBILE CONSTRUCTII EXISTENTE VALOROASE, CU ZONE DE PROTECTIE						
Nr. crt. LMI 2010 si imob. valoroase	Cod LMI 2010	Denumire	Adresa	Datare	Detalierea structurii	Zone de protectie 2008-2012
134		Casa lui Dr. Ioan Duicu, azi localitate si spatiu comercial	B-d. Revoluției 83	1925-1926	...	...

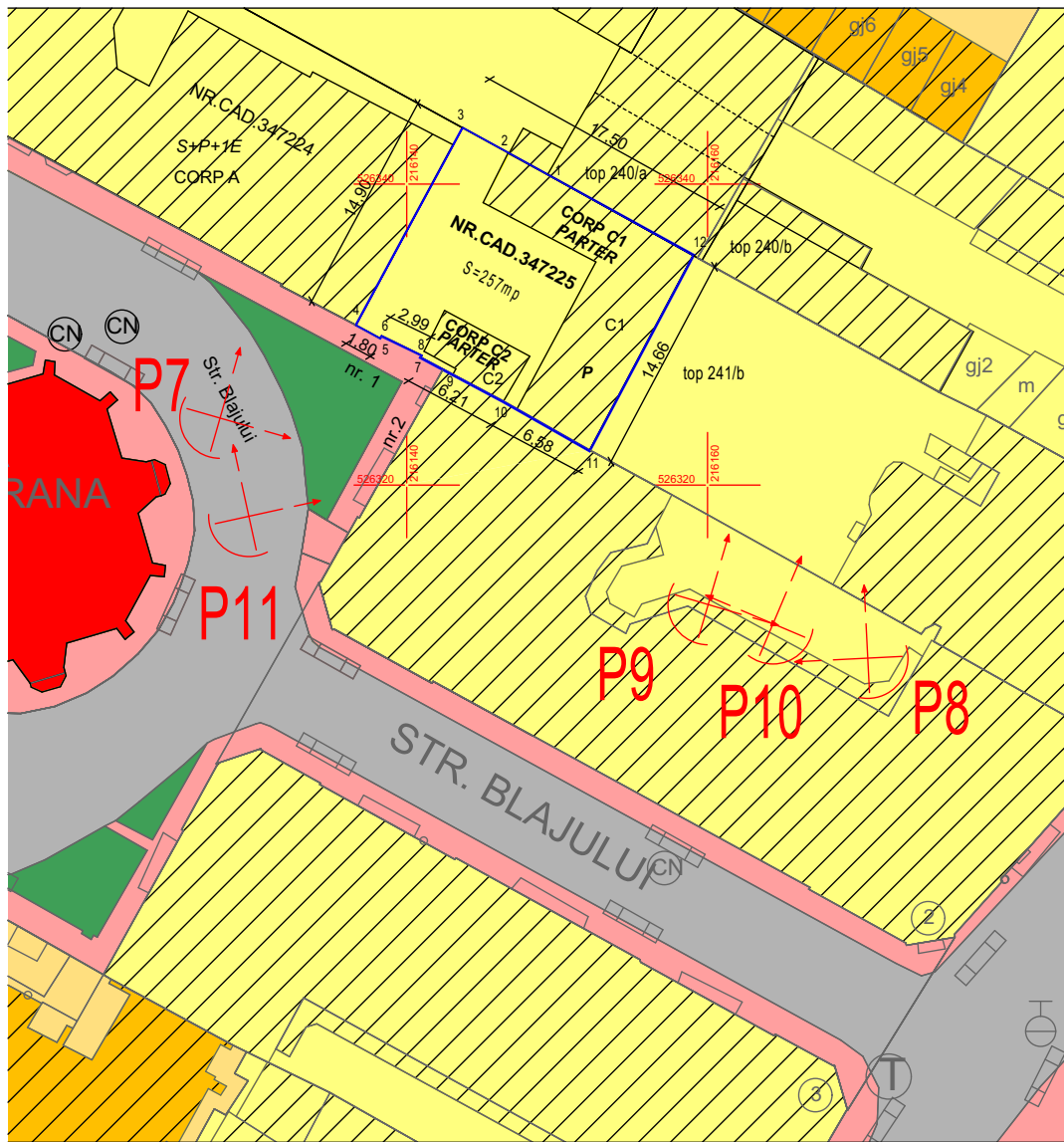
IMOBILE EXISTENTE CU VALOARE ISTORICA, ARHITECTURALA SI MEMORIALA DE IMPORTANTA LOCALA

05M-134-01

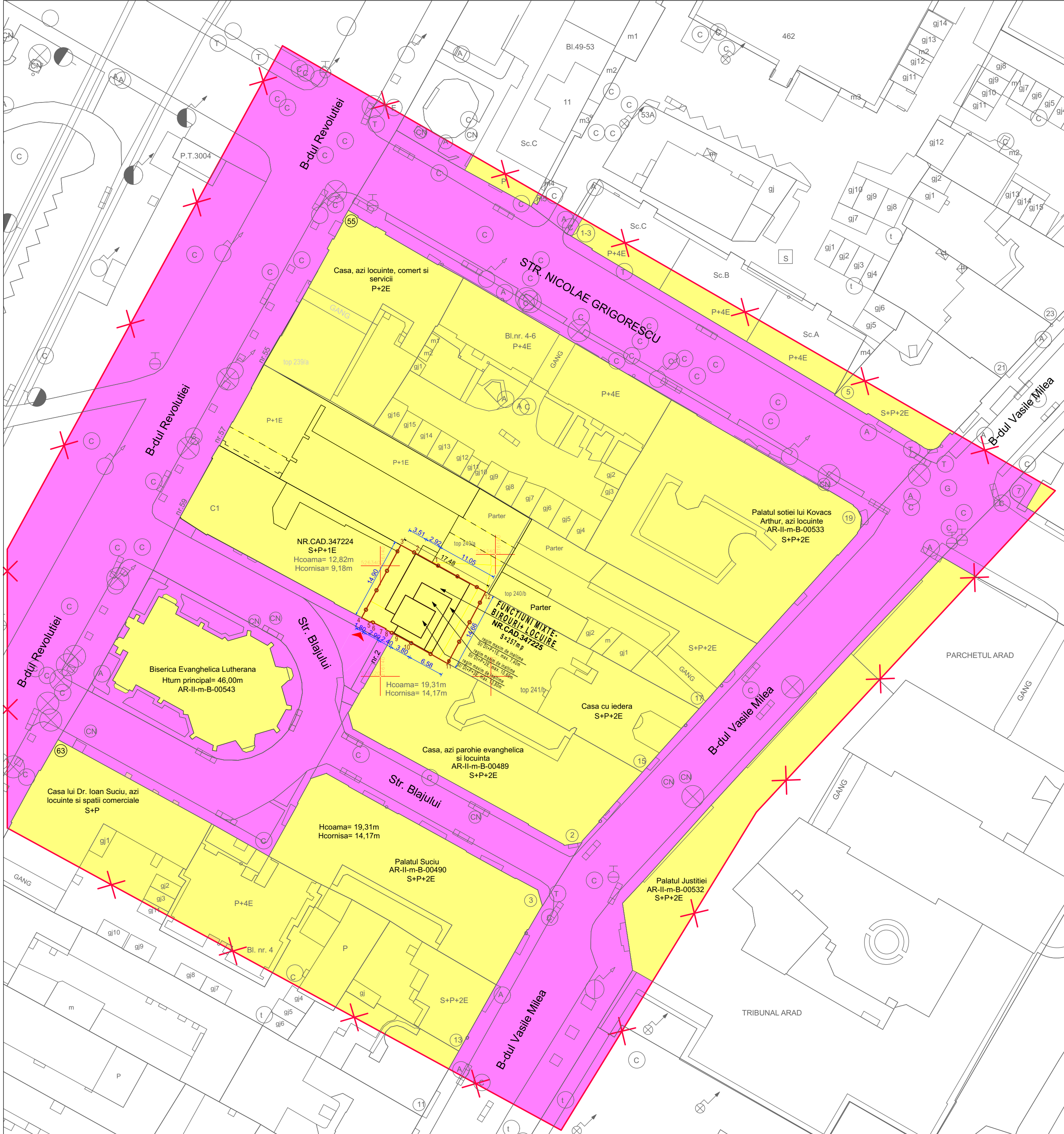
PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr. 94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 07/40210425				Beneficiari: CIACHIR AMALIA MARIA		Pr. nr. 185/2018
SPECIFICATIE				Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT		FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH	SEMNTURA	Scara: -	DOCUMENTAR FOTO - EXTRAS DIN P.U.Z.C.P. Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, nr.cad. 347225, extras CF nr. 347225 Arad		Plansa nr. 12A
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		APR 2019			
DESENAT	arh. Diana COCIȘ		A2			



PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiari: CIACHIR AMALIA MARIA		Pr. nr. 185/2018
				Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT		FAZA: P.U.Z.
				DOCUMENTAR FOTO - INCINTA CU PROPUNERI		Plansa nr. 13A
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:			
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		-			
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		APR 2019			
DESENAT	arh. Diana COCIȘ		A3			



PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. _arhitectura_design_de_obiect_amenajari_interioare_urbanism_ ARAD, Str. Armoniei, nr.94/31, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 0740210425				Beneficiari: CIACHIR AMALIA MARIA		Pr. nr. 185/2018
				Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT		FAZA: P.U.Z.
				DOCUMENTAR FOTO - ZONA STUDIATA Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, nr.cad. 347225, extras CF nr. 347225 Arad		Plansa nr. 14A
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:			
SEF PROIECT	arh. Doriana BALOGH		-			
URBANISM	arh. Doriana BALOGH		APR 2018			
DESENAT	arh. Diana COCIȘ		A3			



PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE

Mun. Arad, str. Blajului, nr. 5, CF nr. 347225 Arad, jud. Arad

15. CIRCULATIA TERENURILOR

PLAN DE INCADRARE IN ZOŢA - SC. 1:5000

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA - S = 20.820 mp
- LIMITA INCINTA - S = 257,00 mp (conform CF nr. 347225 Arad)
- DELIMITARE REGIM DE INALTIME

ZONIFICARE

- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI, DE INTERES LOCAL
- DOMENIUL PRIVATAL PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE

CF nr. 347225 Arad

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526340.627	216149.363	2.926
2	526342.046	216146.804	3.517
3	526343.736	216143.719	14.901
4	526330.629	216136.631	1.801
5	526329.770	216138.214	0.190
6	526329.925	216138.324	2.991
7	526328.616	216141.013	0.147
8	526328.485	216140.947	2.407
9	526327.355	216143.072	3.805
10	526325.568	216146.431	6.582
11	526322.316	216152.154	14.661
12	526335.263	216159.034	11.059

S(13)=257.40mp P=64.987m

PROIECTANT GENERAL: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L. arhitectura design de obiect amenajari interioare urbanism ARAD, Str. Armoniei, nr.94/51, C.U.I. 32073744, J2/853/2013, 0357/444.770, 07/40210425			Beneficiari: CIACHIR AMALIA-MARIA		Pr. nr. 185/2018
SPECIFICATIE			Titlu proiect: CONSTRUIRE IMOBIL FUNCTIUNI MIXTE - BIROURI SI LOCUIRE - ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. AFERENT Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Blajului, Nr. 5, extras CF nr. 347225 Arad		
SEF PROIECT	arh. DORIANA BALOGH	SEMNATURA	Scara: 1 : 500 1 : 5000	FAZA: P.U.Z.	
URBANISM	arh. DORIANA BALOGH		SEPT. 2018	Plansa nr.	
DESENAT	arh. stag. DIANA COCIŞ		A2	15A	