

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.

05c54bd7ff07284bb849b026468938aa58eb5a06db7df61a9d4faf2c3a89b9e8

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 43
din 31 ianuarie 2020

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): "Zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier", Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad, beneficiar: S.C. Mladin Omu S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 95248 din 09.12.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 93674 din 03.12.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 95102 din 09.12.2019 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. 23 din 09.12.2019,

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

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

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (20 de 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție ”Zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier”, Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. Mladin Omu S.R.L.;
2. Elaboratori: S.C. Pro Arhitectura S.R.L. și S.C. Soda Architects S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oana Sofia Sîrbu, proiect nr. 448/2019;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.636 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 350805 – Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale, proprietari: Mladin Rodica și Martin Ramona-Mihaela.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier pentru parcela cu extrasul C.F. nr. 350805 – Arad (max. 46 apartamente, max. 79 persoane estimate pentru locuire și max. 9 persoane angajați servicii).

2. POT max = 46%;

3. CUT max = 4;

4. Regimul de înălțime 2S+P+5E+2ER, Hmax = 26,40 m;

5. Zone verzi: min 20%. Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperișuri înverzite – min 50% din suprafața totală a etajelor.

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

7. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. Mladin Omu S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Nr. 570/9.12.2019

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): **ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad, beneficiar: S.C. MLADIN OMU S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 95248 din 09.12.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 93674 din 03.12.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 95102 din 09.12.2019 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. 23 din 09.12.2019,

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

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

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. 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 a Guvernului 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 **ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad**, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: S.C. MLADIN OMU S.R.L.;

2. Elaboratori: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. și S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oana Sofia Sîrbu, proiect nr. 448/2019;

3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.636 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 350805 – Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale, proprietari: Mladin Rodica și Martin Ramona-Mihaela.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier pentru parcela cu extrasul C.F. nr. 350805 – Arad (max. 46 apartamente, max. 79 persoane estimate pentru locuire și max. 9 persoane angajați servicii).

2. POT max = 46%;

3. CUT max = 4;

4. Regimul de înălțime 2S+P+5E+2ER, Hmax = 26,40 m;

5. Zone verzi: min 20%. Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperișuri înverzite – min 50% din suprafața totală a etajelor.

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

7. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. MLADIN OMU S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): **ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER,**
Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad

1. Beneficiar: S.C. MLADIN OMU S.R.L.;
2. Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. și S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oana Sofia Sîrbu, proiect nr. 448/2019;
3. Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.636 mp, identificată prin:
-C.F. nr. 350805 – Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale, proprietari: Mladin Rodica și Martin Ramona-Mihaela.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 79001/14.10.2019, de către S.C. MLADIN OMU S.R.L., cât și completările solicitate depuse prin adresa nr.88199/14.11.2019;
- raportul de specialitate nr...../....., întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr...../....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului – Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin certificatul de urbanism nr. 6 din 09 ianuarie 2019, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier pentru parcela cu extrasul C.F. nr. 350805 – Arad (max. 46 apartamente, max. 79 persoane estimate pentru locuire și max. 9 persoane angajați servicii).
2. POT max = 46%;
3. CUT max = 4;
4. Regimul de înălțime 2S+P+5E+2ER, Hmax = 26,40 m;
5. Zone verzi: min 20%. Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperișuri înverzite – min 50% din suprafața totală a etajelor.
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi

executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Călin Bibarț

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

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 95102 din 09.12.2019

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z.
ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE,
AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER,
Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad

Beneficiar: S.C. MLADIN OMU S.R.L.;

Elaborator: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. și S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oana Sofia Sîrbu, proiect nr. 448/2019;

Încadrarea în localitate

Zona luată în studiu este situată în intravilanul Municipiului Arad, str. Cocorilor, nr. 40-42.

Situația juridică a terenului

Suprafața aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 1.636 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 350805 – Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale, proprietari: Mladin Rodica și Martin Ramona-Mihaela.

Situația existentă

Parcela, conform PUG al municipiului Arad, se găsește în UTR 15 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LMu15a,b,c.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

Funcțiune complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii.

În zonă, prin H.C.L.M. 93/2011 s-a aprobat documentația de urbanism PUZ – Zonă mixtă locuințe-comerț-servicii, str. Cocorilor, Arad, Calea Victoriei, nr. 33-35, cu următorii indicatori urbanistici: POTmax = 70%, CUT maxim=4,00, Regim maxim de înălțime locuințe P+11E, iar pentru garaje D+P+3.

Suprafața identificată prin C.F. nr. 350805 – Arad, are următoarele vecinătăți:

-Strada Cocorilor, care are un profil lat de stradă cu 2 sensuri a câte 2 benzi/sens, care se suprapun cu liniile de tramvai pe mijloc, plus cele 2 trotuare, dar fără spațiu verde (cca 21,50 m lățime);

-la nord-est: nr. cad. 304693 și nr. cad. 304694, anexe pe parter;

-la nord-vest (vis-a-vis): stația Petrom;

-la sud-vest: nr. top. 3106/5 casă Parter și anexe P;

-la sud-est: terenul dezvoltării rezidențiale Adora - parcajele și grădinile caselor de pe strada Vrabiei.

Descrierea soluției propuse

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 350805 – Arad, din teren având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale în zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier pentru parcela cu extrasul C.F. nr. 350805 – Arad (max. 46 apartamente, max. 79 persoane estimate pentru locuire și max. 9 persoane angajați servicii).

2. POT max = 46%;

3. CUT max = 4;

4. Regimul de înălțime 2S+P+5E+2ER, Hmax = 26,40 m;

5. Zone verzi: min 20%. Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperișuri înverzite – min 50% din suprafața totală a etajelor.

6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate spre Strada Cocorilor se va realiza o retragere de 2,00 m, la parter, și 1,30 m la Etaj din axul stâlpilor de curent (min 1,00 m);
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,25 m;
- Față de limita de proprietate laterală Nordică se va respecta o retragere de minim 3,50 m;
- Față de limita de proprietate laterală Sudică se va respecta o retragere de minim 7,40 m la parter și 4,30 m la etaj 1;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va

respecta o retragere corespunzătoare la $h/2$ din înălțimea construcțiilor;

-Se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de $h/2$ pentru fiecare etaj în parte față de limitele laterale de proprietate;

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de min. 1,90/2,00 m);
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

Circulația: Se vor asigura două accese cât mai facile – unul pentru locatari și servicii, celălalt pentru staționare și aprovizionare marfă, la parcela studiată, din traseul actual al străzii Cocorilor. Se vor avea în vedere capacitatea zonei propuse spre dezvoltare, necesarul zonei de stocaj și un racod cât mai avantajos la artera de circulație, pentru a nu perturba fluidizarea traficului.

Locurile de parcare (min. 79 parcări pentru locuire, min. 2 parcări pentru clienți, 2 parcări pentru personal servicii și 1 loc de parcare pentru aprovizionare), vor fi amplasate în interiorul parcelei și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5.

Se va amenaja o platforma gospodărească.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 6 din 09 ianuarie 2019, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	264539772/09.05.2019	09.01.2021
2	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17498/26.09.2019	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile	925/19/SU-	-

	Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	AR/21.06.2019	
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1421/19/SU-AR/21.06.2019	-
5	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	474/18.06.2019	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	8318/29.05.2019	-
7	A.N. Apele Române	72/04.09.2019	04.09.2021
8	Telekom Romania Communications S.A.	148/14.05.2019	14.05.2020
9	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1505/2019	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	22274/1260/23.08.2019	23.08.2020
11	Delgaz Grid S.A.	21/17.05.2019	17.05.2020
12	S.C. C.T.P. S.A.	54/06.05.2019	-
13	S.T.S.	14780/16.05.2019	09.01.2021
14	Declarație Notarială cu Încheiere de autentificare	4911/01.10.2019	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședințelor Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 29.10.2019 și data de 19.11.2019, cât și a completărilor solicitate depuse ce adresa nr.88199/14.11.2019, s-a emis Avizul tehnic nr..... din

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

**Arhitect Șef,
Arh. Radu Drăgan**

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

VIZA JURIDIC

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. MLADIN OMU S.R.L., cu sediul în mun. Arad, str. Cocorilor, nr.40-42, jud. Arad, înregistrată cu nr. 79001/14.10.2019, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 88199/14.11.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr..... Din

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, Municipiul Arad, Str. Cocorilor, Nr. 40-42, conform extras C.F. nr. 350805 - Arad**, generat de imobilul cu suprafața totală de 1.636 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 350805 – Arad, având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale, proprietari: Mladin Rodica și Martin Ramona-Mihaela.

Inițiator: S.C. MLADIN OMU S.R.L.;

Proiectanți: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. și S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Oana Sofia Sîrbu, proiect nr. 448/2019 ;

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

Zona luată în studiu este situată în partea de nord-vest a Municipiului Arad, în intravilanul Municipiului Arad, strada Cocorilor, suprafața totală a zonei studiate 1.636 mp.

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

Parcela, conform PUG al municipiului Arad, se găsește în UTR 15 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban LMul5a,b,c.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire.

Funcțiune complementară admisă zonei: spații comerciale și prestări servicii.

În zonă, prin H.C.L.M. 93/2011 s-a aprobat documentația de urbanism PUZ – Zonă mixtă locuințe-comerț-servicii, str. Cocorilor, Arad, Calea Victoriei, nr. 33-35, cu următorii indicatori urbanistici: POT_{max} = 70%, CUT_{max}=4,00, Regim naxim de înălțime locuințe P+11E, iar pentru garaje D+P+3.

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

Obiectul PUZ constă în rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de modificare a folosinței parcelei cu C.F. nr. 350805 – Arad, din teren având categoria de folosință curți construcții în intravilan, cu destinația: construcții de locuințe, construcții administrative și social culturale în zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcțiunea principală: zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier pentru parcela cu extrasul C.F. nr. 350805 – Arad (max 46 apartamente, max 79 persoane estimate pentru locuire și max 9 persoane angajați servicii).

2. POT max = 46%;

3. CUT max = 4;

4. Regimul de înălțime 2S+P+5E+2ER, H_{max} = 26,40 m;

5. Zone verzi: min 20%. Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperișuri înverzite – min 50% din suprafața totală a etajelor.
6. Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcția va fi autorizată conform prevederilor Art. 7 Pct. (1) din Legea Nr. 193/2019, pentru modificarea și completarea Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective și funcțiuni complementare, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate spre Strada Cocorilor se va realiza o retragere de 2,00 m, la parter, și 1,30 la Etaj din axul stâlpilor de curent (min 1,00 m);
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,25 m;
- Față de limita de proprietate laterală Nordică se va respecta o retragere de minim 3,50 m;
- Față de limita de proprietate laterală Sudică se va respecta o retragere de minim 7,40 m la parter și 4,30 m la etaj 1;
- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la $h/2$ din înălțimea construcțiilor;
- Se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de $h/2$ pentru fiecare etaj în parte față de limitele laterale de proprietate;

Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil;
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90/2,00 m);
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă.

Circulația: Se vor asigura două accese cât mai facile – unul pentru locatari și servicii, celălalt pentru staționare și aprovizionare marfă, la parcela studiată, din traseul actual al străzii Cocorilor. Se vor avea în vedere capacitatea zonei propuse spre dezvoltare, necesarul zonei de stocaj și un racod cât mai avantajos la artera de circulație, pentru a nu perturba fluidizarea traficului.

Locurile de parcare (min. 79 parcări pentru locuire, min. 2 parcări pentru clienți, 2 parcări pentru personal servicii și 1 loc de parcare pentru aprovizionare), vor fi amplasate în interiorul parcelei și vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare, fără afectarea domeniului public, iar numărul lor va fi conform H.G. 525/1996, republicat, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, anexa 5.

Se va amenaja o platforma gospodărească.

Utilități: Echiparea tehnico-edilărită (rețele existente pe str. Cocorilor): rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședințelor Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 29.10.2019 și data de 19.11.2019, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 88199/14.11.2019, se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 6 din 9 ianuarie 2019 emis de Primăria Municipiului Arad.

Arhitect-șef,
Arh. Radu Drăgan

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 -Zonă cu funcțiuni mixte, imobil locuințe colective & funcțiuni complementare-realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare, organizare de șantier

Inițiatorul documentației– SC MLADIN OMU SRL

Amplasament – municipiul Arad, str.Cocorilor nr.40-42

Proiectant – **SC PRO ARHITECTURA SRL, SC SODA ARCHITECTS SRL, proiect nr.448/2019**

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.24989/29.03.2019 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 09.04.2019

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 09.04.2019 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 18.04.2019 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr.48207/19.06.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad și adresa înregistrată cu nr.53384/08.07.2019, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 10.07.2019

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.07.2019 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 24.07.2019 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 7 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate: Direcția Patrimoniu, SC OMV PETROM MARKETING SRL, SC RESIDENCE IMOBILIARE MOT SRL, SC CLIO&CO SRL, proprietarii imobilelor din str. Cocorilor nr.38 și str.Vrabiei nr.3. În data de 12.07.2019 a fost trimisă scrisoare de notificare proprietarilor imobilelor din str.Vrabiei nr.1 cu prelungirea perioadei de consultare până la data de 26.07.2019.

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 Stănescu Ioana la data de 18.07.2019.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.57634/23.07.2019 SC OMV PETROM MARKETING SRL (O.P.M) ne aduce la cunoștință:

“Pentru amplasamentul menționat mai sus au fost emise de către Primăria Mun.Arad următoarele autorizații:

- Autorizația de desființare nr.55 din data de 15.01.2018 prin care se autorizează executarea lucrărilor de desființare pentru stația de distribuție carburanți existentă,
- Autorizația de construire nr.369 din data de 24.04.2019 prin care se autorizează executarea lucrărilor de construire pentru o stație mixtă de distribuție carburanți (benzină, motorină, GPL)

În prezent lucrările de desființare și construire menționate, sunt în curs de execuție începând cu data de 31.05.2019, conform anunțurilor către Primăria Arad nr.40269 și nr.40273 din data de 21.04.2019 privind începerea lucrărilor, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată, cu completările ulterioare.

Având în vedere cele menționate mai sus, vă rugăm ca la elaborarea propunerilor planului urbanistic zonal menționat să se respecte în mod obligatoriu distanțele minime de siguranță față de obiectele din componența noii stații mixte de distribuție carburanți, așa cum a fost autorizată conform autorizației nr.369/24.04.2019 și nu față de obiectele din vechea stație de distribuție carburanți, precum și cerințele privind securitatea la incendiu, în conformitate cu prevederile Normativului pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule -indicativ NP 004-2003, modificat prin Ordinul M.T.C.T. nr.1395/2006, ale Normativului de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule -indicativ NP 037-99 și ale Normativului de siguranță la foc a construcțiilor -indicativ P118-99.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 06.08.2019.

Inițiatorul și elaboratorul documentației transmit răspuns prin adresa înregistrată cu nr.74946/30.09.2019.

Conform adresei nr.20214/22.07.2019 înregistrată la Primăria Municipiului Arad sub nr.57634/23.07.2019 SC OMV PETROM MARKETING SRL solicită ca la elaborarea PUZ să fie respectate distanțele minime de siguranță față de obiectele din componența noii stații mixte

de distribuție carburanți, conform A.C. nr.369/24.04.2019 și nu față de obiectele din vechea stație de distribuție carburanți;

“.....Ca răspuns la adresa nr.57634/A5/06.08.2019, vă comunicăm că la elaborarea propunerilor planului urbanistic zonal se vor respecta distanțele minime de siguranță față de obiectele din componența noii stații mixte de distribuție carburanți, prin regândirea funcțiunilor admise în zona în curs de reglementare.

Modificările și completările privind funcțiunile admise se vor face până la aprobarea PUZ-ului, în conformitate cu prevederile:

- *Normativului pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție carburanți la autovehicule*, indicativ NP004-2003 modificat prin OMTCT nr.1395/2006;
- *Normativului de proiectare execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (GPL) pentru autovehicule*, indicativ NP 037-99, Cap.4, punctul 4.8;
- *Normativului de siguranță la foc a construcțiilor*, indicativ P 118-99.

Prin P.U.Z. zona construibilă este izolată, fiind impuse pentru aceasta retrageri față de toate limitele de proprietate, iar în ceea ce privește locuirea se dorește dezvoltarea de unități individuale, fiecare unitate astfel concepută pentru o singură familie, și nu pentru mai multe familii, eventual grupate într-o singură construcție izolată.

Prin urmare, în conformitate cu specificațiile NP 037-99, în zona de locuit, pot fi realizate în construcția izolată, locuințe unifamiliale (individuale), la cel puțin 20 metri față de instalația tip SKID.

Conform normativelor menționate mai sus, în zona descrisă înspre stradă, la nivelul parter și etaj 1 pe toată lungimea frontului stradal, la cel puțin 30 metri față de instalația tip SKID, se vor admite exclusiv funcțiuni destinate serviciilor:

- Construcții administrative (sedii ale administrației centrale și locale, sedii de birouri)
- Construcții financiar bancare (sedii de bănci centrale, filiale, sedii societăți de asigurări)
- Construcții și amenajări sportive (săli de antrenamente, popicării)
- Construcții de turism (hoteluri, moteluri și restaurante, respectiv alte clădiri de cazare).

În concluzie zona de locuit, retrasă în totalitate de la frontul stradal, se va dezvolta respectând distanțele de siguranță impuse de realizarea noii stații mixte de distribuție carburanți, deoarece limita retragerii acesteia este la mai mult de 40,00 m de instalația tip SKID în curs de realizare. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 04.10.2019.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		03.12.2019
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		03.12.2019



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: ***“PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”***

AMPLASAMENT: Intravilanul mun. Arad, str. Cocorilor, nr. 40-42

PROPRIETAR: MLADIN RODICA și MARTIN RAMONA-MIHAELA

BENEFICIAR/ PROPRIETAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L.
SODA
Timișoara, str. Memorandului, nr.87, jud. Timiș
tel.: 0724/264001

NUMĂR PROIECT: Proiectant General: 448/15.02.2019; Subproiectant :38/2019

NUMĂR CONTRACT: Nr. 19001-1 din data de 05.03.2019

DATA ELABORĂRII: martie 2019

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)

ETAPA 3



FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI:

PROIECTANT GENERAL:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad

tel.: 0748 124 011, e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PRO.ARHITECTURA
ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ

PROIECTANT SPECIALITATE: (ARHITECTURĂ, URBANISM)

S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L.

SODA

Timișoara, str. Memorandului, nr.87, jud. Timiș

tel.: 0724 264 001

SPECIALIST URBANISM:

Arh. OANA ȘÎRBU R.U.R. D D3 Dz0 E

TOPOGRAFIE:

DIGITAL MAPPING S.R.L.

Splai G-ral Gheorghe Magheru, bl. 343, ap. 1,

CUI 32191006,

ing. Ilie Robert

PROIECTANT DRUMURI:

P.F.A. Fruja Dragos Alexandru

Simand, nr. 760, jud. Arad

CUI 37608040

ing. Fruja Dragos Alexandru

INSTALAȚII HIDROEDILITARE:

DEMETRA MILORAD CO S.R.L.

str. Satu Mare, nr.371, Arad, Jud. Arad,

CUI 24864802,

ing. Milorad IOVANOVICI

INSTALAȚII ELECTRICE:

ELDO PROIECT S.R.L.

B-ul Dambovita, nr.54, bloc, C11, et.1, ap.5,

Timisoara, Jud. Timiș

CUI 1857098,

ing. Ovidiu DOCTOR



BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

A. PIESE SCRISE:

- I. FOAIE DE CAPĂT 1
- II. FIȘA DE RESPONSABILITĂȚI 2
- III. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE 3
- IV. AVIZE ȘI ACORDURI conform Certificat de Urbanism Nr. 226 / 21.02.2017

V. MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE:

- 01. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- 02. STUDIUL ZONEI
- 03. PLAN EXISTENT
- 04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
- 05. REGLEMENTĂRI MOBILARE
- 06. STUDIU ÎNSORIRE
- 07. REGLEMENTĂRI HIDROEDILITARE
- 08. REGLEMENTĂRI ELECTRICE
- 09. REGLEMENTĂRI DRUMURI
- 10. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Întocmit:

Arh. Sirbu Oana



MEMORIU DE PREZENTARE

1.1. DATELE DE CUNOAȘTERE A LUCRĂRII

DENUMIREA LUCRĂRII: ***“PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”***

AMPLASAMENT: Intravilanul mun. Arad, str. Cocorilor, nr. 40-42,

PROPRIETAR: MLADIN RODICA și MARTIN RAMONA-MIHAELA

BENEFICIAR /INVESTITOR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L.
SODA
Timișoara, str. Memorandului, nr.87, jud. Timiș
tel.: 0724/264001

NUMĂR PROIECT: Proiectant General: 448/2019; Subproiectant: 38/2019

DATA ELABORĂRII: martie 2019

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA 3



1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea acestui Planul Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o parcelă cu destinația – clădiri de locuințe, situată în intravilanul din Nord-Vest a Municipiului Arad, într-o zonă în care funcțiunea dominantă este locuire – zonă rezidențială și funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spații de prestări servicii și comerciale, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

Obiectul Planului Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

MLADIN RODICA și MARTIN RAMONA-MIHAELA, în calitate de proprietari ai terenului și MLADIN OMU SRL, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare, regim de înălțime max. 2S+P+6E+2Er, realizare accese, împrejmuire proprietate, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier, și realizare acces din strada Cocorilor. Din studiul urbanistic efectuat prin aceasta documentație a rezultat un regim de înălțime max. 2S+P+5E+2ER, cu accese din strada Cocorilor.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 6/09.01.2019 eliberat de Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat tangent Străzii Cocorilor, la nr. 40, conform extrasului C.F. Nr. 350805, Arad.

Categoria de folosință parcelele este teren cu construcții în intravilan.

Prin studiul de față se propun următoarele:

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului în vederea dezvoltării unui ansamblu ce reunește funcțiuni de locuire colectivă și servicii;
- Amplasarea de noi construcții:
 - construcții pentru locuințe colective, servicii;
 - cu regim maxim de înălțime **rezultat** 2S+P+5E+2ER, cotă maximă 26,40 m;
Sc max = 750mp, Sd max = 6520mp;
 - împrejmuire perimetrală
 - mijloace de publicitate iluminate și neiluminate
- Sistemizarea verticală a terenurilor
- Platforme carosabile cu locuri de parcare
- Drumuri de incintă și accesul autospecialelor de intervenție 6m;
- Amenajarea accesului;
- Alei pietonale;
- Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Platforme gospodărești și amenajări tehnico-edilitare;
- Împrejmuire.

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile. Parcarea destinată locuințelor colective se va acomoda în zona subsolului 1 și subsolului 2. Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități. Propunerile din această documentație vor ține cont de prevederile din Planul



Urbanistic General al Municipiului Arad în vigoare și alte documentații de urbanism în curs de aprobare din zonă. Se vor respecta prospectele stradale minime.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Incinta este reglementată prin PUG Arad, și este încadrată, conform P.U.G. Arad aprobat, în U.T.R. 15, , subzona predominant rezidențială cu cladiri de tip urban Lmu15 , unitate teritorială de referință în care funcțiunea dominantă este locuire și dotări aferente. Funcțiunile complementare admise zonei sunt spații prestări servicii și comerciale.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Studii elaborate anterior:

P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

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

Ridicare topografică, întocmită de s.c. Digital Mapping s.r.l.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Aradul 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. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Terenul studiat este situat în partea Nord-Vest a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, tangent arterei de circulație denumită Strada Cocorilor.

Dezvoltarea propusă este oportună, integrându-se în tendința locală de expansiune a funcțiunilor de servicii și locuire colectivă. Mobilarea arterelor cu un mixaj echilibrat de funcțiuni contribuie la o dezvoltare și revitalizare economică a zonei.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona studiată se caracterizează printr-o densitate variabilă, este o zonă rezidențială cu funcțiunile complementare admise - spații de prestări servicii și comerciale. Categoria de folosință a parcelelor este teren cu construcții în intravilan.

Deși zona este marcată de locuire de înaltă mărime P-P+2, ea este în dezvoltare – se observă în imediata apropiere dezvoltarea complexului rezidențial Adora (P+11E), stația de carburanți Petrom de viz-a-viz de terenul nostru, tot mai multe spații de servicii și comerciale în casele existente, etc. Această tendință de dezvoltare este normală unui oraș în creștere și supus dezvoltării.

Terenul cu nr. cad. 350805 s-a înființat ca alipire a două terenuri (nr. cad. 304935, respectiv nr. cad. 319444) și este proprietatea privată a MLADIN RODICA (având drept de proprietate cu titlu de cumpărare și moștenire, cota actuală 718 / 1636) și MARTIN RAMONA-MIHAELA (având drept de proprietate cu titlu de cumpărare și moștenire, cotă actuală 918 / 1636), conform extrasului de carte funciară.

În prezent terenul nu este liber de construcții și are categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile intabulate existente au destinația de construcții de locuințe cu 1 nivel, care au suprafețele construite la sol S (C1)=73 mp, respectiv S (C3)=164 mp, și destinația de construcții de



activități economice și locuință la mansardă, având suprafața construită la sol $S(C2)=168$ mp, conform geometriei din CF nr. 350805 și ridicării topo. Pe teren, în spate, se mai găsesc niște construcții extratabulare care reprezintă structuri ușor demontabile cu caracter temporar – anexe, magazine care au suprafețele construite la sol totale $S(\text{anexe})=417$ mp. Construcțiile existente pe teren vor face obiectul unei documentații de autorizatie de demolare.

Pentru terenul cu nr. cad. 350805 nu există înscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

O vecinătate importantă este reprezentată Strada Cocorilor are un profil lat de strada cu 2 sensuri a câte 2 benzi/ sens care se suprapun cu liniile de tramvai pe mijloc, plus cele 2 trotuare, dar fara spatiu verde. (cca 21,50m latime)

Vecinătățile terenului sunt:

- La nord-est: nr. cad. nr. cad. 304693 și nr. cad. 304694, anexe pe parter
- La nord-vest (viz-a-viz) : statia Petrom
- La sud-vest : nr. top. 3106/5 casa Parter și anexe P
- La sud-est : terenul dezvoltării rezidențiale Adora- parcajele (dupa PUZ-ul aprobat) și grădinile caselor de pe strada Vrabiei

Incinta studiată reprezintă un teren intravilan împrejmuit, având suprafața de 1.636 mp, amplasat în frontul străzii Cocorilor, cu lățimea de cca. 30 de m, și are o formă în plan aproximativ dreptunghiulară.

În prezent este un acces auto pe teren dinspre strada Cocorilor, printr-un gang în frontul construcției existente.

2.2.2 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, poziția este favorabilă, datorită amplasării în intravilan, tangent la strada Cocorilor.

Accesibilitatea zonei este asigurată atât pentru autovehicule cât și prin intermediul mijloacelor de transport în comun ale *Companiei de transport public Arad*.

La nivel edilitar zona este echipată cu rețele de apă potabilă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, și gaz , rețele care se află adiacent terenului studiat sau în imediata apropiere, fiind posibilă racordarea.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful. Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe oceanice.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -1°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: $+20^{\circ}\text{C}$... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: $+10,4^{\circ}\text{C}$

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

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

2.3.2. STUDIUL GEOTEHNIC

Geologic, amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, construit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situate la cca. 1000m adâncime stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarului are o grosime, începând de la suprafața, de cca. 250m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este construit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș, iar aspectul terenului prezintă denivelări de 0,40 – 1,00m, având stabilitatea generală asigurată.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20\text{g}$, pentru cutremure având interval mediu de recurență $\text{IMR} = 100\text{ani}$. Gradul de intensități seismice este 6, conform STAS 11100/93.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Au fost executate două foraje manuale, F1, F2, conform planului de specialitate atașat documentației. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje este următoarea:

- până la adâncimea de 0,80m straturi de umplutură
- 0,80m÷ -3,60m față de CTN, complex argilos prafos nisipos cafeniu –galbui plastic consistent;
- 3,60m÷-5,00m complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie;

Nivelul apelor subterane s-a interceptat la cota - 3,50 m față de cota terenului natural – sondajul fiind efectuat în luna aprilie 2019.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitațiile căzute în zonă. Se prevede un regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de - 1,80m față de C.T.N.

Concluzii:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico – mecanice;
- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural.



2.3.3 DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

Terenul cu nr. cad. 350805 s-a înființat ca alipire a două imobile terenuri (nr. cad. 304935, respectiv nr. cad. 319444) și este proprietatea privată a MLADIN RODICA (având drept de proprietate cu titlu de cumpărare și moștenire, cota actuală 718 / 1636) și MARTIN RAMONA-MIHAELA (având drept de proprietate cu titlu de cumpărare și moștenire, cotă actuală 918 / 1636), conform extrasului de carte funciară. Terenul are o suprafață de 1.636,00 mp, amplasat în frontul străzii Cocorilor, cu front de cca. 30 de m.

În prezent terenul nu este liber de construcții și are categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile intabulate existente au destinația de construcții de locuințe cu 1 nivel, care au suprafețele construite la sol S (C1)=73 mp, respectiv S (C3)=164 mp, și destinația de construcții de activități economice și locuință la mansardă, având suprafața construită la sol S (C2)=168 mp, conform geometriei din CF nr. 350805 și ridicării topo. Pe teren, în spate, se mai găsesc niște construcții extratabulare care reprezintă structuri ușoare demontabile cu caracter temporar – anexe, magazine care au suprafețele construite la sol totale S (anexe) =417 mp. Construcțiile existente pe teren vor face obiectul unei documentații de autorizare de demolare.

Pentru terenul cu nr. cad. 350805 nu există înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

2.4 CIRCULAȚIA

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Parcela studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în partea de Nord-Vest a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, tangent arterei de circulație denumită Strada Cocorilor.

Strada Cocorilor are un profil lat de strada cu 2 sensuri a câte 2 benzi/ sens care se suprapun cu liniile de tramvai pe mijloc, plus cele 2 trotuare, dar fără spațiu verde. Prospectul stradal are o lățime de cca 21,50m lățime.

Vecinătățile terenului sunt:

- La nord-est: nr. cad. 304693 și nr. cad. 304694, anexe pe parter
- La nord-vest (viz-a-viz): stația Petrom
- La sud-vest: nr. top. 3106/5 casa Parter și anexe P
- La sud-est: terenul dezvoltării rezidențiale Adora- parcajele (după PUZ-ul aprobat) și grădinile caselor de pe strada Vrabiei

În prezent, parcelele studiate dispune de acces rutier, printr-un gang în frontul construcției.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME

Odată cu noua funcțiune propusă și conform prevederilor Certificatului de Urbanism nr. 6/09.01.2019, se impune asigurarea a două accese cât mai facile – unul pentru locatari și



servicii, celălalt pentru staționare și aprovizionare marfă, la parcela studiată din traseul actual al străzii Cocorilor.

Se vor avea în vedere capacitatea zonei propuse spre dezvoltare, necesarul zonei de stocaj și un racod cât mai avantajos la artera de circulație, pentru a nu perturba fluidizarea traficului.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Terenurile se află în proprietatea privată a persoanelor fizice MLADIN RODICA și MARTIN RAMONA-MIHAELA, conform extrasului C.F. nr. 350805 și nu au înscrieri privitoare la sarcini.

Terenul are categoria de folosință teren cu construcții în intravilan.

2.5.2 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat, gradul de ocupare al terenului este unul redus. Zona este marcată de locuire de înălțime mică P-P+2, dar este în dezvoltare – se observă în imediata apropiere dezvoltarea complexului rezidențial Adora (P+11E).

2.5.3 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de locuire, servicii al zonei. Mobilarea frontului la strada Cocorilor cu funcțiuni mixte contribuie la generarea unui vad continuu, la consolidarea unei zone funcționale complexe.

2.5.4 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În prezent terenul nu este liber de construcții și are categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile intabulate existente au destinația de construcții de locuințe cu 1 nivel, care au suprafețele construite la sol S (C1)=73 mp, respectiv S (C3)=164 mp, și destinația de construcții de activități economice și locuință la mansardă, având suprafața construită la sol S (C2)=168 mp, conform geometriei din CF nr. 350805 și ridicării topo. Pe teren, în spate, se mai găsesc niște construcții extratabulare care reprezintă structuri ușoare demontabile cu caracter temporar – anexe, magazine care au suprafețele construite la sol totale S (anexe) =417 mp.

Construcțiile tabulare însumează 405mp la sol, cele extratabulare 417mp la sol, aleile și platformele 164mp, astfel că spații verzi rezultate sunt 650mp.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

Existența stâlpilor de curent LEA de 0,4KV generează o retragere a construcției de min. 1m.

2.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

2.7.2. Canalizare menajeră



În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

2.7.3. Canalizare pluvială

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de colectare al apei pluviale.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată în prezent există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

2.7.6. Telecomunicații

În zona studiată în prezent există o rețea de telecomunicații.

2.8 PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min 20% spațiu verde pe terenul studiat, eventual terase înverzite la etajele superioare ale construcției propuse și perete înverzit pe împrejuririle perimetrului .

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care atrag insecte și rozătoare și prezintă un pericol de contaminare pentru sol.

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

Nu există disfuncționalități remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

În prezent, terenul este racordat la rețeaua publică de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, dar se propune refacerea branșamentelor.

Prin lucrările proiectate și tehnologiile de execuție adoptate, zona învecinată nu va fi afectată, iar materialele din decapări și săpături vor fi:

- utilizate pentru întreținerea altor drumuri, alei, pietruite sau din pământ (balast, piatră spartă);
- transportate în depozite stabilite de comun acord cu organele locale (excedentul de săpătură).

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora și a eventualelor măsuri de protecție ce trebuie luate pentru a se realiza lucrările de racord la strada existentă.

Zone de protecție impuse – informații colectate în urma avizării documentației:

Compania de apa Arad S.A.



- rețelele publice de apă potabilă și cele de canalizare menajeră sunt amplasate pe strada Cocorilor, nefiind afectate de investiția propusă, conform avizului de amplasament favorabil;
- Rețelele hidro-edilitare se vor amplasa subteran, pentru a nu afecta circulația publică

E-distribuție:

- Față de **LEA 0,4kV** situată pe partea cu parcela studiată investiția propusă trebuie să se retragă cu min. 1m.

Delgaz Grid S.A.

- conducta de gaz este situată sub carosabil, avizul de amplasament este favorabil și confirmă faptul că lucrarea propusă nu afectează sistemul de distribuție gaze naturale;

Rețele de comunicații / electronice

Telekom Romania Communications S.A:

- rețelele de comunicații electronice subterane și aeriene aparținând companiei Telekom sunt pe trotuarul existent adiacent parcelei; se va respecta distanța min. impusă în aviz, conform SR8591/1997.

Lucrarile pentru care s-a solicitat avizul, efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații, se vor executa numai sub asistența tehnică a s.c. Telekom Romania Communications S.A, conform avizului.

2.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza reunește funcțiuni de locuințe colective și servicii care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din zonă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună.

Potrivit legii, propunerea de reglementare a fost supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism. Conform Ord. 701/2010 nefiind înregistrate observații și sesizări.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNȚIONALITĂȚILE REZULTATE DIN ANALIZA CRITICĂ A SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații de urbanism pentru acest amplasament.

3.1.1. STUDIU GEOTEHNIC

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1-2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7\text{sec}$, a factorului de



amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului $\beta_0 = 3,00$ și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență IMR = 100 ani. Gradul de intensități seismice este 6, conform STAS 11100/93.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la 0,80m.

Investigații geotehnice și stratificația terenului:

Au fost executate două foraje manuale, F1, F2, conform planului de specialitate atașat documentației. Stratificația terenului conform unuia dintre sondaje este următoarea:

- până la adâncimea de 0,80m straturi de umplutură

- 0,80m÷ -3,60m față de CTN, complex argilos prafos nisipos cafeniu –galbui plastic consistent;

- -3,60m÷-5,00m complex nisipos cu pietriș și bolovăniș cafeniu-gălbui saturat de îndesare medie;

Nivelul apelor subterane s-a interceptat la cota - 3,50 m față de cota terenului natural – sondajul fiind efectuat în luna aprilie 2019.

Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Se prevede un **regim ascensional maxim al apei subterane până la adâncimea de -1,80m față de C.T.N.**

Concluzii:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico – mecanice;

- apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -3,50 m față de cota terenului natural

3.1.2. RIDICARE TOPOGRAFICĂ

În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Conform ridicării topografice, terenul este relativ plan.

Prin urmare, sistematizarea acestuia va fi ușor de realizat.

Din punct de vedere topografic, terenul nu prezintă disfuncționalități, conform concluziilor ridicării topografice întocmite de **ing. Ilie Robert** (DIGITAL MAPPING S.R.L.)

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – este în curs de modificare.

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu : căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

3.3. PROBLEME DE MEDIU

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Având în vedere că perimetrul studiat nu a fost inclus în zonele cu valoare peisagistică deosebită, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite reduse.

3.4. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

Informațiile sunt detaliate la punctul **2.8.3.**

4. Soluția propusă pentru eliminarea sau diminuarea acestora

4.1. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazează pe solicitările investitorului MLADIN OMU S.R.L., respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 6/09.01.2019, emis de Primăria Municipiului Arad.

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

Funcțiunile propuse sunt de locuințe colective, și servicii.

Intervențiile pe teren se referă la:

- **Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate**
- **Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice**
- **Reglementarea gradului de construibilitate a terenului, înălțimea maximă, retrageri față de limitele de proprietate**
- **Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi**
- **Rezolvarea rețelilor hidroedilitare, electrice, de telefonie pe teren și racordarea acestora la rețelele orașului**

4.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune amenajarea a două accese auto din strada Cocorilor, reglementate cu semne de circulație și amenajarea de platforme de parcare în incintă, la sol și subsol.

Propunerea celor 2 accese constă în:

- Racordarea acestora la banda 1 de circulație pe sensul tangent existent pe strada Cocorilor
- Primul acces are lățimea de 5m și este dublu sens pentru mașinile ce accesează parcarile de la sol și din subsol;
- Al doilea acces are 3,50m și folosește pentru staționare marfa și pentru autovehiculele special de intervenție, și care accesează parcela cu spatele;
- Amenajarea unei insule de separare a sensurilor de circulație încadrată cu bordură denivelată;
- Aplicarea de marcaje rutiere și plantarea de indicatoare de circulație în vederea reglementării circulației la racordarea acceselor cu strada Cocorilor

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni de servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;



- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

Numărul max. de locuri de parcare necesare preconizate: 79 locuri pt. Locuințe (la subsoluri), iar pentru servicii - 2 locuri parcare clienti, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare stationare marfa, acestea fiind amenajate la sol.

Structura rutieră propusă pentru partea carosabilă și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcămînți moderne așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere și a rețelei de canalizare proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

4.3. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Propunerea va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Parcela este mobilată cu un volum care se retrage în trepte, **separând circulația auto de cea pietonală.**

Intenția este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje, dar și de a **contura o zona pietonală cu spații verzi**, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor și va asigura vandabilitatea ansamblului.

Se obțin trei tipuri de subzonificări / fronturi:

- ***cea pietonală** care marchează accesul în clădirea de locuințe, cu o concentrare mare de spațiu verde;
- ***zona cu accesul auto, parcaje**, accesul în parcare subterană (S1, S2);
- ***desfășurarea frontului clădirii** – va constitui interfața funcțiunilor de servicii; vitrinele vor avea o bună vizibilitate și vor fi ușor accesibile direct de pe artera principală.

Deservirea rutieră se va realiza în 2 puncte , se propune amenajarea a două accese auto din strada Cocorilor, reglementate cu semne de circulație și amenajarea de platforme de parcare în incintă, la sol și subsol.

Racordarea loturilor la circulația pietonală din zonă se face atât prin conectarea la trotuarul pietonal existent, fapt ce va asigura legătura cu fluxul pietonal existent.

Parcela studiată are suprafața de 1636mp, conform extras C.F. nr. 350805.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la: realizarea de zone de locuințe colective și servicii, cu regim maxim de înălțime S1+S2+P+5E+2ER, cota maximă 26,40 m, realizarea de alei pietonale, drumuri de incintă, platforme pentru parcare și amenajare spațiu verde, realizare împrejurimi.

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ

P.O.T. existent = 24,75%

C.U.T. existent = 0,35

Sc existent = 405,00mp

Sd existent = 573,00mp

Zona de locuințe colective și servicii

P.O.T. maxim propus = 46,00%

C.U.T. maxim propus = 4,00

Sc maxim = 750mp

Sd maxim = 6520mp

Procent minim spații verzi: min. 20% din suprafața terenului

4.3.1. Bilanț teritorial al incintei studiate

TERENUL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Curti constructii intravilan	1636	100%	-	-
Constructii tabulare - supraf. la sol	405	24,75%	750	46%
Constructii extratabulare - supraf. la sol	417	25,50%	-	-
Circulatii carosabile, pietonale, platforme, parcaje la sol, imprejmuire	164	10%	512	31%
Zone verzi	650	39,75%	374	23%, min.20%
TOTAL GENERAL	1636	100%	1636	100%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUȘ
1	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) –zona locuințe colective, servicii, logistică	24,75%	46,00%
2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,35	4,00

Procent minim propus spații verzi: minim 20% din suprafața terenului

Organizarea parcajului:

Numar de apartamente estimate (cu 2,3 si 4 camere) : max.46 apartam., rezultand min. 79 locuri de parcare pt. locuințe.

Număr minim locuri de parcare pt zona de servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- (Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți)



Suprafata de servicii estimata este de 280mp desfasurati la parter si etajul 1 inspre strada, deci rezulta 2 locuri parcare clienti, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare stationare marfa pt. servicii.

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.

Medie - 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2). Parcările la sol respectă distanța minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit, conform legii.

4.3.2. SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Zona nu prezintă diferențe de nivel semnificative. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

CTN variază între cotele 107,27 și 108.47 NMN , iar CTS preconizat este 108,65 NMN.

Regimul de înălțime propus este S1+S2+P+5E+2ER, cota maxima 26,40 m.

4.3.3. CRITERII COMPOZIȚIONALE ȘI FUNCȚIONALE

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone servicii, și locuințe colective. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

Conform planșa anexă – 04A Reglementări urbanistice, zonificarea funcțională se realizează pe verticală:

a).-zona de subsol 1 și subsol 2 este rezervată parcajului locatarilor și amenajării circulațiilor pe verticală;

Numărul de locuri de parcare propus în subteran este: 79locuri pentru max 46apartam.(cu 2,3 si 4 camere, plus vizitatori).

b).- nivelul parter parțial și etaj 1parțial , partea dinspre stradă este preponderent destinat funcțiunilor de servicii, având front / vad accesibil direct de pe circulația pietonală a Strazii Cocorilor;

- zona cu funcțiuni complementare este deservită de parcajele organizate la nivelul solului (situate în drept cu accesul cu 2 benzi pe teren), în număr de 6 locuri (minim - 2 locuri parcare clienti + 2 locuri parcare personal+ 1 loc parcare stationare marfa);

c).- nivelul parter – etaj 7 acomodează unitățile de locuire colectivă cu casele de scară . Acestea sunt accesibile de pe trotuare bordate de zone verzi amenajate.

Mobilarea finală a lotului propus se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.



- **ISco – Servicii prevăzute exclusiv la nivelul PARTER și ETAJ 1 spre stradă**
Unitățile de servicii care vor funcționa vor respecta Ordinul 119/2014, art5, alin1.
Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

A.I. Servicii

- 1) Construcții administrative (sedii ale administrației centrale și locale, sedii de birouri)
- 2) Construcții financiar bancare (sedii de bănci centrale, filiale, sedii societăți de asigurări)
- 3) Construcții și amenajări sportive (săli de antrenamente, popicării)
- 4) Construcții de turism (hoteluri, moteluri și restaurante, cafenele, cofetarii, respectiv alte clădiri de cazare)
- 5) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 6) construcții ce acomodează servicii specializate (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

Nu se admit servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 2) Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune
- 3) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții interzise în zonă:

- 1) Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus
- 2) Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

- **LMc – Locuințe colective prevăzute exclusiv la etajele 1 - 7**

Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunilor rezidențiale, având diferite gabarite.

- **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector apă menajeră, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare apă pluvială, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).
- **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Strada Cocorilor)**
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare** (Trama strădala formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcuri, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol**
- **SP – Zone verzi amenajate**
- **SP1 – Zone verzi de aliniament**



Condiții de conformare și construire prevăzute în regulament:

1. Față de limita de proprietate spre Strada Cocorilor se va realiza o retragere de 2,00m la parter iar la etajul 1, o retragere de 1,30m față de axul stâlpilor de current de pe domeniul public, retragere (min.1m) impusă de e-distribuție Banat. Etajul 1 iese în consolă peste parter pentru a proteja de intemperii intrările la spațiile de servicii de la parter
2. Se vor respecta retrageri de minim 6,25m față de limitele de proprietate posterioară
3. Se impun următoarele retrageri față de limitele laterale - minimă 3,50m față de limita de proprietate laterală dinspre Nord și o retragere de min. 7,40m față de cea laterală dinspre Sud, dar nu mai puțin de H/2; se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de H/2 față de limitele laterale de proprietate;
4. În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât h/2 din înălțimea construcțiilor, se va respecta o retragere corespunzătoare la h/2 din înălțimea construcțiilor
5. Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
6. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
7. Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
8. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare));
9. Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate

4.3.4.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință curți construcții în intravilan. Se dorește schimbarea categoriei de folosință în intravilan curți construcții pentru locuințe colective și servicii.

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces, aflat în domeniul privat, nu va fi cedată domeniului public.

4.3.5. PLANTAȚII

Dorim să oferim locuitorilor o zona verde de min 20%, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor, acesta fiind distribuit în modul următor:

- zona compactă (spre limita posterioară a lotului) care poate deveni parc cu loc de joacă, cu amenajări corespunzătoare;

- de-a lungul drumurilor de incintă - spații verzi înierbate și plantații de copaci;

Dacă este posibil, în zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață.

Pe zona de interdicție de construire se vor amenaja spații verzi și plantații de copaci, pentru creșterea calității aerului.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

În plus, pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperisuri inverzite –min.50% din suprafața totală a acoperisurilor, care sunt foarte eficiente pentru eliminarea supraincalzirii acoperisurilor pe timp de vară, asigură o izolare excelentă



pe timp de iarna, regleaza umiditatea si aduc un aport de spatiu verde, atat de necesar in zilele noastre, cand poluarea in orasele mari e in crestere.

Împrejmuirile nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente peste care se pot planta plante cataratoare pentru a spori suprafata de "verde" si pe verticala.

4.4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI ÎN ZONĂ/Operațiuni propuse în zonă

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este in zona de Nord-Vest a municipiului Arad, în intravilanul acestuia, pe strada Cocorilor, nr 40, conform extrasului C.F. Nr. 350805, și are suprafața totală a terenurilor de 1636mp. Terenul are categoria de folosință teren cu constructii în intravilan. Terenul are front stradal cu lungimea de aproximativ 30 de m la Strada Cocorilor. În prezent este amenajat un acces pe teren printr-un gang in frontul cladirii existente. Incinta studiată are o formă dreptunghiulară în plan.

În prezent terenul nu este liber de constructii și are categoria de folosință curți construcții în intravilan. Construcțiile intabulate existente au destinația de construcții de locuințe cu 1 nivel, care au suprafețele construite la sol S (C1)=73 mp, respectiv S (C3)=164 mp, și destinația de construcții de activități economice și locuință la mansardă, având suprafața construită la sol S (C2)=168 mp, conform geometriei din CF nr. 350805 si ridicarii topo. Pe teren, in spate, se mai găsesc niște construcții extratabulare care reprezintă structuri ușoare demontabile cu caracter temporar – anexe , magazii care au suprafețele construite la sol totale S (anexe) =417 mp.

Pentru terenul cu nr. cad. 350805 nu există înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

4.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.5.1. ALIMENTAREA CU APĂ:

- **Sistemul centralizat de alimentare**

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apa necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă. Rețelele de apă vor respecta **Ordinul 275/2012**.

Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de serviciu, apă existentă în apropierea amplasamentului PE-ID, Dn 125mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune un branșament cu diametru minim DN 50mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID, Dn 125mm existentă în apropierea amplasamentului pe strada Cocorilor.

Deoarece în zonă se propun clădiri cu regim de înălțime care va depăși P+4E, este necesar a se realiza o stație de ridicare a presiunii de tip hidrofor care se va amplasa în zona verde conform planului propus.



Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile din incintă se va face printr-un foraj de mică adâncime echipat corespunzător cu pompă auto aspirantă prevăzută cu hidrofor care va capta debite de apă sub 2,0 l/s. Volumul de apă captat prin forajul individual propus va fi înregistrat printr-un contor de apă care se va amplasa în cabina puțului forat.

Udarea zonelor verzi respectiv întreținerea zonelor carosabile și pietonale se propune a se realiza printr-un sistem de irigații cu aspersoare respectiv cișmele de spălare carosabil amplasate pe o rețea de distribuție care va fi montată subteran. Apa va fi asigurată prin forajul de captare propus.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatori din incinta zonei studiate - cele patru clădiri propuse - va fi montată subteran în zona verde conform planului de situație anexat.

Referitor la instalațiile fixe private de aprovizionare cu apă se va respecta O.M.S. nr. 275 / 2012 privind reglementarea sanitară pentru punerea pe piață a produselor, materialelor, substanțelor chimice/amestecurilor și echipamentelor utilizate în contact cu apa potabilă, având în vedere protejarea sănătății populației.

Stingere incendiu

Echiparea urbană a zonei studiate cu clădirile propuse implică conform P118-2013 asigurarea instalațiilor de stingere a incendiilor în următoarea variantă:

- Instalații de stingere cu hiranți interiori ;
- Instalații de stingere cu hiranți exteriori ;

Stingere incendiu cu hidranți interiori

Rețelele de incendiu interioare, se vor amplasa și se vor echipa prin respectarea P118-2013 respectiv conform scenariului de incendiu intocmit pentru obiectivul propus.

Conform P118 – 2013 :

- cladri inalte de locuit – necesită instalatie de incendiu interioară:
Nr. jeturi simultan 2 , timp de functionare hidrant 60minute, debit de calcul qie = 4,2 l/s
- zonă commercial/servicii – necesită instalatie de incendiu interioară:
Nr. jeturi simultan 1 , timp de functionare hidrant 10 minute, debit de calcul qie = 2,1 l/s
- zonă parcaje subterane – necesită instalatie de incendiu interioară:
Nr. jeturi simultan 1 , timp de functionare hidrant 30 minute, debit de calcul qie = 2,1 l/s

Se recomandă rezervă de incendiu stație de pompare și intalatie proprie de stins incendiu cu hidranți interiori care va fi montată în zona de subsol a clădirii sau pe spatiul verde.

Volum de apa pentru stingere din interior a incendiului va fi de aproximativ 21 mc.

Stingere incendiu cu hidranți exteriori

Volumul de apă intangibil necesar stingerii incendiului pentru zona studiată va fi asigurat printr-o gospodărie de incendiu propusă, amplasată în zona verde din incintă, aceasta fiind compusă dintr-un rezervor de stocare și stația de pompare care vor respecta specificațiile P118-2013.

Rețeaua exterioră de incendiu propusă se va realiza din conducte subterane PE-ID DN 150mm montată în zona verde și va fi de tip rețea inelară.

Astfel pe rețeaua de incendiu exterioară propusă se vor monta hidranți de incendiu supraterani DN100mm dispuși de preferință pe zona verde la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt conform P118-2013.

Rezervorul de incendiu propus va avea o capacitate de aproximativ 110mc.

Astfel gospodăria de incendiu propusă va asigura un debit de incendiu exterior de 10 l/s pentru un timp teoretic de funcționare a hidranților exterior de 3 ore conform P118-2013. Zona fiind sub 150 ha se consideră un număr de un incendiu simultan pe zonă, conform P118-2013.

Hidranții de incendiu exteriori se vor monta pe conducta de incendiu care formează inelul de incendiu exterior după caz și vor fi de tip hidranți subterani (STAS 695) DN 100mm - cei care se vor monta pe platformele carosabile și supraterani (STAS 3479) respectiv DN 100mm - cei amplasați pe spațiile verzi după caz. Amplasarea hidranților de incendiu exteriori se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu.

4.5.2. Canalizarea menajeră/pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune racordul direct al clădirii la rețeaua stradală existentă pe strada Cocorilor PVC, Dn 300mm. Clădirea se va racorda la canalizarea menajeră municipală prin două cămine de racord - unu pentru locuințe comune și un racord separat pentru zona de servicii propusă în cadrul clădirii. Racordurile propuse vor fi amplasate de preferință pe domeniu public, iar conductele de racord propuse vor fi de diametru minim PVC , Dn 150mm. Evacuarea apelor uzate se va face gravitațional sau prin pompare după caz.

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la băile și bucătăriile care echipează clădirea propusă din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice. În cazul în care rezultă ape din procese tehnologice de producție aceste vor fi tratate individual în funcție de cantitatea și calitate acestora.

Apele uzate menajere rezultate care se vor evacua în canalizarea menajeră municipală de pe strada Cocorilor se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirea din zonă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;



- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare ;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile și de pe parcurile exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcuri vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădiri se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m fața de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvial municipal existentă în zonă de pe strada Cocorilor PVC Dn 500mm. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zona va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

În cazul în care canalul pluvial existent în zonă nu permite preluarea apelor pluviale rezultate din motive tehnice – canale vechi, colmatate etc. – se va proceda la reabilitare acestora până la un punct de descărcare favorabil preluării debitelor estimate. De asemenea se va prevedea echiparea canalizării pluviale din zona studiată cu rezervor de stocare astfel încât evacuarea apelor pluviale în canalizarea municipală să se realizeze la debite prestabilite care să nu producă inundații în aval.

4.5.3. Alimentarea cu energie termică

Se va realiza în mod centralizat, prin intermediul unei instalații termice / unitate, amplasate la parterul clădirilor, spre latura posterioară, circulația agentului termic făcându-se prin sisteme de distribuție .

4.5.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 1 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă, împreună cu punctul de conexiune, și alimentarea acestora din linia de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV (extindere rețea medie tensiune conform soluției ulterioare Enel). Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV.

Consumatorii casnici precum și funcțiunile locative comune (casa scării, garaje subterane, etc) vor fi alimentate și contorizate corespunzător prin intermediul unei viitoare fidele tip FDCP amplasate în casa scării la parter. Spațiul de servicii va avea o alimentare



cotorizata separata direct din postul de transformare sau prin intermediul unei firide BMPT. In acest fel se da posibilitatea tuturor consumatorilor de a incheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru apartamentele de locuit s-a considerat (conform 1RE-ITI-07 varianta de dotare B3, apartament cu maxim 4-5 camere, asimilat cu asigurarea apei calde si a incalzirii fara consum de energie electrica), adica $P_i=23\text{kW}$ (25,5 kVA), $P_a=4.0\text{kW}$ (4,44 kVA). La un numar maxim de 46 apartamente coeficientul de simultaneitate la nivelul postului trafo este 0,36.

Astfel, bilantul puterilor maxime prezumate a fi absorbite in zona locativa este urmatorul :

$$S1 = 46 \text{ apart.} \times 4.44 \text{ kVA} \times 0,36 = 73,50 \text{ kVA}$$

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru garajele subterane si alte functiuni comune s-a considerat un consum unitar maxim de 0,03 kVA/mp si un consum de 50 kVA pentru eventuala statie de pompare la incendiu.

Astfel, bilantul puterilor maxime prezumate a fi absorbite in garajele subterane este urmatorul :

$$S2 = 50 \text{ kVA} + 2200\text{mp} \times 0,03 \text{ kVA/mp} = 116,00 \text{ kVA}$$

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru spatiul de servicii s-a luat in considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de constructie si un coeficient de utilizare 0,8 (conform 1RE-ITI-07).

In consecinta puterea de calcul maxim simultan absorbita $S3 = 250\text{mp} \times 0,11 \times 0,8 = 22 \text{ kVA}$

Astfel, bilantul puterilor maxime prezumate a fi absorbite la nivelul postului de transformare este urmatorul :

TOTAL PUTERE PREZUMATA = $(S1+S2+S3) \times 0,9$ (factor de simultaneitate la nivelul liniei de 20kV) = 190,35 kVA.

Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.).

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De mentionat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

4.5.5. Furnizarea de servicii de telefonie/televiziune/internet pentru obiectiv se va realiza prin racordarea la rețelele de telefonie și fibra optica existente in proximitate. Datorita amplasarii obiectivului exista posibilitati multiple de racordare la aceste servicii conform solutiilor tehnice ce vor fi elaborate ulterior.

4.5.6. Gospodărie comună

Clădirea propusă va avea amenajată o zonă pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

4.4.7. Transport în comun, parcaje

În zonă este asigurat transportul în comun cu ajutorul tramvaielor,
În incinta cu propunerea vor fi amenajate la sol parcaje, care să deservească spațiile de servicii existente. Normarea locurilor de parcare este descrisă în cadrul capitolului Modernizarea circulației.

4.4.8. Protecția mediului

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Propunerile și măsurile de intervenție - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate.

4.4.9. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol; toate sursele de apă - menajeră, pluvială, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului;
- în zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orășenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă doar în zonele cu trafic auto intens – strada Cocorilor – dar se asigură și monitorizează încadrarea în limitele legal admise.

4.4.10. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale: terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu este cuprinsă în zona inundabilă a vreunui curs de apă, nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

4.4.11. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incintă se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește toată zona și trimise prin intermediul unei stații de pompare spre canalizarea menajeră publică, conform avizului Companiei de apă Arad și proiectelor de specialitate.

4.4.12. Colectarea deșeurilor

În municipiul Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului cu utilaje adecvate. Pentru incintă se va asigura o platformă cu containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane - vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile sunt transportate și depuse la rampă ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

4.4.13. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

4.4.14. Perdele de protecție

Nu se propun perdele de protecție în zona studiată.

4.4.15. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există valori de patrimoniu. Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z.

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

4.4.16. Încadrarea în prevederile p.u.g.

Propunerile făcute se încadrează în PUG aprobat, contribuind la dezvoltarea unui mixaj echilibrat de funcțiuni în zonă.

4.4.17. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților

Se vor respecta impunerile prevăzute de instituțiile avizatoare.

4.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Se propune un drum interior zonei studiate care să asigure accesul carosabil la platformele de parcaje și la parcarile amenajate în subteran.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

5. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele precedente rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în direcția generală de dezvoltare a zonei.

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

- realizarea branșamentelor și rețelelor de incintă necesare funcționării curente a ansamblului ;
- dotări de interes local – parcaje, tehnico-edilitare.

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională cu minima afectare a vecinătăților.

Accesul carosabil la incintă și extinderea utilităților necesare se vor realiza din fonduri alocate de către beneficiar.

5.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în contextul respectării mediului înconjurător și a mediului construit existent. La nivel de localitate, prin realizarea acestei investiții se creează noi locuri de muncă și se asigură continuitatea dezvoltării zonei, inclusiv un mixaj echilibrat de funcțiuni. Fronturile cu servicii vor asigura continuitatea fluxului pietonal.



Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv municipiului, asigurând în caz de finalizare o completare a serviciilor oferite în zonă.

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;
- impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitecturale care să continue conceptul formulat în etapă P.U.Z. și să nu deprecieze fondul construit existent.

Întocmit
Arh. Sirbu Oana
R.U.R. – D, D3, DZ0, E



FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII: ***“PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”***

AMPLASAMENT: Intravilanul mun. Arad, str. Cocorilor, nr. 40-42,

PROPRIETAR: MLADIN RODICA și MARTIN RAMONA-MIHAELA

BENEFICIAR /INVESTITOR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.
Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad
e-mail: office@proarhitecturarad.ro



PROIECTANT: S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L.
SODA
Timișoara, str. Memorandului, nr.87, jud. Timiș
tel.: 0724/264001

NUMĂR PROIECT: Proiectant General: 448/2019; Subproiectant:38/2019

DATA ELABORĂRII: martie 2019

FAZA PROIECTARE: PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. **ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul R.L.U.

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

Acestea au fost stabilite prin planșa 04 Reglementări urbanistice – zonificare.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o baza legală formată din:

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General 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- aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. Eventualele derogări se vor propune de către Consiliul Local, după care se vor putea opera modificările respective la condițiile de amplasare, conformare și echipare a construcțiilor precum și la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală 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. 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

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categoriile de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan. Zonificarea funcțională propusă prin PUZ asigură compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă din zonă (locuințe și servicii) și este prezentată în planșa de Reglementări urbanistice - zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incinta studiată care face parte din intravilanul municipiului Arad, amplasat în zona de nord-vest a municipiului, pe strada Cocorilor, nr 40, având destinația de teren cu construcții în intravilan.

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

- Stabilirea categoriilor de folosință admise în incinta studiată, și anume de locuințe colective și servicii, inclusiv dotările aferente

Destinațiile propuse sunt în concordanță cu cele deja prezente în zonă, la nord-est de incinta studiată desfășurându-se dezvoltarea rezidențială Adora (P+11E), iar spațiile pentru prestări servicii sunt peste tot de-a lungul străzii Cocorilor.

- Studiarea acceselor și relațiile cu vecinătățile:

Incinta studiată are suprafața de **1636 mp**, intervențiile urbanistice se referă la amenajarea unitară pentru parcelă, fapt ce va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Parcela este mobilată cu un volum P+1 la strada cu parterul retras, deoarece trotuarul este destul de îngust, iar etajul iese în consola peste parter, dar respecta retragerea min. de 1,00m din axul stâlpilor de curent, protejând astfel intrarea de la parter.

În profunzimea parcelei, volumul se retrage în trepte, respectând retragerile legale fata de limitele laterale (H/2), posterioare de proprietate, ajungând la 2S+P+5+2ER. Cele 2 etaje retrase vor conține apartamente luxoase la penthouse, cu terase generoase împrejur. Pe terasele rezultate



din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperisuri inverzite care sunt foarte eficiente pentru eliminarea supraincalzirii acoperisurilor pe timp de vara, asigura o izolare excelenta pe timp de iarna, regleaza umiditatea si aduc un aport de spatiu verde, atat de necesar in zilele noastre, cand poluarea in orasele mari e in crestere.

Separând circulația auto de cea pietonală, dorim sa eficientizam circulația auto și sa acomodam un număr suficient de parcaje, dar și de a oferim locuitorilor o zona verde de min 20%, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor.

Se obțin trei tipuri de subzonificări / fronturi:

- *cea pietonală care marchează accesul în clădirea de locuințe, plus spațiu verde (min. 20%);
 - *zona cu accesul auto, parcaje, accesul în parcare subterana (S1, S2);
 - *desfășurarea frontului clădirii – va constitui interfața funcțiunilor de servicii; vitrinele vor avea o bună vizibilitate și vor fi ușor accesibile direct de pe artera principală.
- Intervențiile din afara incintei se referă la racorduri la rețelele edilitare.

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

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 respecta condițiile impuse prin avizele în curs de obținere.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

3.1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic).

3.2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri sau ale instalații ori construcții de acest gen

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.



Utilizări permise 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.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare afectează buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Terenul este încadrat în zona de servitute aeronautică civilă.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent

(aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejmui, etc.)

Conform planșa anexă – 04 Reglementări urbanistice, zonificarea este următoarea:

- parcela respectă limitele existente, volumul propus are regim maxim de înălțime 2S+P+5+2ER, cu înălțimea maximă de 26,40 m față de CTS.

Retragerile minime sunt:

- Față de limita de proprietate spre Strada Cocorilor se va realiza o retragere de 2,00m, la Parter, si 1,30 la Etaj din axul stâlpilor de current (min 1,00m).

- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,25m

- Față de limita de proprietate laterală Nordică se va respecta o retragere de minim 3,50m

- Față de limita de proprietate laterală Sudică se va respecta o retragere de minim 7,40m la parter si 4,30m la etaj 1.

- În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât $h/2$ din înălțimea construcțiilor, se va

respecta o retragere corespunzătoare la $h/2$ din înălțimea construcțiilor

- Se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de $H/2$ pentru fiecare etaj în parte față de limitele laterale de proprietate;



Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform codului Civil
- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă sau de pe parcele învecinate să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate), precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole – copertine mari, piloni înalți, parcaje auto). În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50m și înălțime de 2,00m
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Elemente geometrice

- Deservirea rutieră a parcelei studiate urmează a se asigura din **strada Cocorilor**, cu intrare la obiectiv cu o circulație cu dublu sens.
 - Accesul propus se face direct în zona de parcaj de la nivelul solului, spațiu din care se accesează și parcajul subteran printr-o rampă;
 - Deservirea rutieră se va realiza într 2 puncte – unul pentru parcarile de la sol și accesul la subsoluri, și unul pentru autoturismele de marfa pentru zona de servicii.
- Se vor racorda aleile pietonale de pe lot la circulația pietonală/trotuarul existent .
- Propunerea de mobilare a parcelele studiate respectă distanțele legale față de drumul de acces și circulațiile propuse, neafectându-se zona de siguranță a traseului existent.

Parcaje

Se vor amenaja parcaje, în funcție de destinația construcției.

Pentru construcțiile de servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni de servicii:

Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți

Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți

Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți

Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;

se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp. este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.

1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).



Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații de servicii s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumului de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).

Numărul max. de locuri de parcare necesare preconizate: 79 pentru locuințe, iar pentru servicii - 2 locuri parcare clienți, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare staționare marfa.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese

pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permit circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (directe sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

Utilizări permise cu condiții

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- Alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului
- Platforme de depozitare și accese mașini de utilaje / transportul marfă separat de alei carosabile destinate consumatorilor

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, sau realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului, 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 consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului, se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Alimentarea cu apă potabilă

Sistemul centralizat de alimentare

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apa necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă.



Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorizate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor .

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune racordul direct al clădirii la rețeaua stradală existentă pe strada Cocorilor PVC, Dn 300mm. Clădirea se va racorda la canalizarea menajeră municipală prin două cămine de racord - unu pentru locuințe comune și un racord separat pentru zona de servicii propusă în cadrul clădirii. Racordurile propuse vor fi amplasate de preferință pe domeniu public, iar conductele de racord propuse vor fi de diametru minim PVC , Dn 150mm. Evacuarea apelor uzate se va face gravitațional sau prin pompare după caz.

Apele uzate menajere rezultate provin în mare parte de la băile și bucătăriile care echipează clădirea propusă din zona studiată. Nu se estimează ca în zona studiată să rezulte ape uzate din procese tehnologice. În cazul în care rezultă ape din procese tehnologice de producție aceste vor fi tratate individual în funcție de cantitatea și calitate acestora.

Apele uzate menajere rezultate care se vor evacua în canalizarea menajeră municipală de pe strada Cocorilor se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Apele pluviale

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădire după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare ;
- stație de pompare ape pluviale după caz;
- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate.

Sunt propuse terase inverzite pe clădire, care după cum se știe, au o rată mare de retenție a apei în cazul ploilor torențiale, și nu vor supraaglomera rețeaua de canalizare.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile și de pe parcurile exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcuri vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădiri se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Sunt propuse terase inverzite pe clădire, care după cum se știe, au o rată mare de retenție a apei în cazul ploilor torențiale, și nu vor supraaglomera rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.



Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvial municipal existentă în zonă de pe strada Cocorilor PVC Dn 500mm. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zona va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

Gazele naturale/ Energie termică

Se va racorda la rețeaua existentă, după caz.

Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată este necesară amplasarea a 1 posturi de transformare 20/0,4 kV în anvelopă, împreună cu punctul de conexiune, și alimentarea acestora din linia de medie tensiune existentă în zonă cu un cablu subteran LES20kV (extindere rețea medie tensiune conform soluției ulterioare Enel). Distribuția energiei electrice la consumatori se va realiza pe joasă tensiune cu cabluri subterane LES 0,4kV.

Consumatorii casnici precum și funcțiunile locative comune (casa scării, garaje subterane, etc) vor fi alimentate și contorizate corespunzător prin intermediul unei viitoare fride tip FDCP amplasate în casa scării la parter. Spațiile de servicii vor avea o alimentare cotorizată separată direct din postul de transformare sau prin intermediul unei fride BMPT. În acest fel se da posibilitatea tuturor consumatorilor de a încheia contracte de furnizare individuale.

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru apartamentele de locuit s-a considerat (conform 1RE-ITI-07 varianta de dotare B3, apartament cu maxim 4-5 camere, asimilat cu asigurarea apei calde și a încălzirii fără consum de energie electrică), adică $P_i = 23\text{kW}$ (25,5 kVA), $P_a = 4.0\text{kW}$ (4,44 kVA). La un număr maxim de 46 apartamente coeficientul de simultaneitate la nivelul postului trafo este 0,36.

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite în zona locativă este următorul :

$$S1 = 46 \text{ apart.} \times 4.44 \text{ kVA} \times 0,36 = 73,50 \text{ kVA}$$

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru garajele subterane și alte funcțiuni comune s-a considerat un consum unitar maxim de 0,03 kVA/mp și un consum de 50 kVA pentru eventuala stație de pompare la incendiu.

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite în garajele subterane este următorul :

$$S2 = 50 \text{ kVA} + 2200\text{mp} \times 0,03 \text{ kVA/mp} = 116,00 \text{ kVA}$$

La stabilirea necesarului de putere prezumat pentru spațiul de servicii s-a luat în considerare un consum mediu unitar de 0,11 kVA/mp util de construcție și un coeficient de utilizare 0,8 (conform 1RE-ITI-07).

$$\text{În consecința puterea de calcul maxim simultan absorbită } S3 = 250\text{mp} \times 0,11 \times 0,8 = 22 \text{ kVA}$$

Astfel, bilanțul puterilor maxime prezumate a fi absorbite la nivelul postului de transformare este următorul :

$$\text{TOTAL PUTERE PREZUMATA} = (S1+S2+S3) \times 0,9 \text{ (factor de simultaneitate la nivelul liniei de } 20\text{kV)} = 190,35 \text{ kVA.}$$

Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi



instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.). Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de energie electrică, de alimentare cu gaz, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de apă, de canalizare, de energie electrică, de alimentare cu gaz, de drumuri publice și alte unități aflate pe terenul privat al investitorului sunt proprietatea acestuia.

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

La noi nu este cazul.

Pentru a fi construibil, terenul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute) – auto și pietonal
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare
- Mobilare cu funcțiunile premise prin regulamentele și legile în vigoare și prezentul RLU.

Propunerea făcută nu afectează aria sau perimetrul lotului și trebuie să fie un ansamblu coerent de reglementare urbanistică.

Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime:

Maxim 2S+P+5+2ER

Hmax = 26,40 m

Hcornișă = 26,40 m

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- Protejarea și netulburarea mediului natural și construit existent
- Respectarea regulilor de compoziție arhitectural – urbanistică a zonei
- Respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare

În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.



Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Clădirile propuse vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc.

Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția, astfel:

Zona funcțiuni mixte: P.O.T. maxim 46%, C.U.T. maxim 4,00

Amprenta la sol a construcțiilor se va încadra în limita de construibilitate și zona edificabilă marcate pe planșa de Regulament local de urbanism, limite care 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. Reglementări urbanistice.

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
1	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	24,75%	46,00%
2	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,35	4,00

Bilanț teritorial propus:

TERENUL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Curti constructii intravilan	1636	100%	-	-
Constructii tabulare - supraf. la sol	405	24,75%	750	46%
Constructii extratabulare - supraf. la sol	417	25,50%	-	-
Circulatii carosabile, pietonale, platforme, parcaje la sol, imprejmuire	164	10%	512	31%
Zone verzi	650	39,75%	374	23%, min.20%
TOTAL GENERAL	1636	100%	1636	100%

7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spații verzi

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau implementării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Spațiul verde este considerat o calitate a sitului, fiind distribuit în modul următor:



- în zona compacta (între spatele lotului) care poate deveni și loc de joacă, cu amenajări corespunzătoare;
- de-a lungul drumurilor de incintă - spații verzi înierbate și plantații de arbuști;

Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru îmbunătățirea calității aerului.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% pe parcelă.

Daca este posibil, în zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață.

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Pe împrejmuirile perimetrale se vor planta plante cataratoare pentru a spori suprafata de "verde" si pe verticală.

Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperisuri inverzite – min.50% din suprafata totala a acoperisurilor. Ele sunt foarte eficiente pentru eliminarea supraincalzirii acoperisurilor pe timp de vara, asigura o izolare excelenta pe timp de iarna, regleaza umiditatea si aduc un aport de spatiu verde, atat de necesar in zilele noastre, cand poluarea in orasele mari e in crestere.

Împrejmuiuri

- Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
 - Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m si max. de 2,50m. Pe împrejmuirile perimetrale se vor planta plante cataratoare pentru a spori suprafata de "verde" si pe verticală.
 - Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejmuiuri pot purta panouri de reclamă publicitară, în condițiile legii.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform 04A – Reglementări urbanistice – zonificare

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

ISco – Servicii prevăzute exclusiv la nivelul PARTER

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Servicii

- 1) Construcții administrative (sedii ale administrației centrale și locale, sedii de birouri)
- 2) Construcții financiar bancare (sedii de bănci centrale, filiale, sedii societăți de asigurări)
- 3) Construcții si amenajari sportive (săli de antrenamente, popicării)
- 4) Construcții de turism (hoteluri, moteluri și restaurante, cafenele, cofetării, respectiv alte clădiri de cazare)
- 5) servicii pentru produse artizanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu).



6) construcții ce acomodează servicii specializate (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

Nu se admit servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

A.II. Construcții de agrement:

1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate
- 4). Elemente publicitare
- 5). Împrejmuiuri perimetrare

Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri

Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune

Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

Construcții interzise în zonă:

Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus

Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

LMc – Locuințe colective prevăzute exclusiv la etajele 1 - 7

Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunilor rezidențiale, având diferite gabarite.

TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector apă menajeră, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare apă pluvială, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN79)

Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare (Trama stradală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto nou creată, parcuri, platforme;

P – Platformă parcaje amenajate la sol

SP – Zone verzi amenajate

SP1 – Zone verzi de aliniament



3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Art. 8. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea execuției construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale (însorire, iluminat natural, confort psihologic). Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației nr. 119/2014.

Nu se vor afecta însorirea vecinatatilor sub limitele reglementate prin OMS nr.536/23 iunie 1997.

Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea execuției construcțiilor este permisă cu respectarea zonelor de protecție.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- Conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen;

Amplasarea față de aliniament:

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor, prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejurii etc.) Retragerea construcțiilor față de aliniament se face din rațiuni funcționale, estetice, ecologice (protecția zgomotului și nocivităților), gabaritice (trotuar prea îngust, etc.) sau retrageri impuse prin avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare sau alte foruri de avizare .

Retragerea față de aliniamentul stradal este de 2,00m la parter și 1,30m la Etajul 1 din axul stâlpilor de curent (min 1,00m impus de E distribuție Banat). Acest aliniament nu include împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare și elementele de signalistică.

- Față de limita de proprietate spre Strada Cocorilor se va realiza o retragere de 2,00m, la Parter, și 1,30 la Etaj din axul stâlpilor de curent (min 1,00m impus de E distribuție Banat).
- Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 6,25m
- Față de limita de proprietate laterală Nordică se va respecta o retragere de minim 3,50m
- Față de limita de proprietate laterală Sudică se va respecta o retragere de minim 7,40m la parter și 4,30m la etaj 1.

Retragerile față de limitele de proprietate laterale, să nu fie mai puțin de $H/2$; se accepta decalarea volumelor parterului și zonei înalte cu respectarea distanței de $H/2$ față de limitele laterale de proprietate;

Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;

Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);



În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare, din avizele anexate.

Art. 9. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile și pietonale:

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Drumurile interioare, precum și drumul de acces propus prin prezentul P.U.Z., vor avea un profil al carosabilului de 5,00m, cu două benzi de circulație încadrate de borduri denivelate din beton, și de 3,50m cu 1 banda de acces pentru stationarea masinilor de marfă pentru zona de servicii. Acestea vor accesa parcela cu spatele, respectand semnele de circulație propuse prin aceasta documentație.

Trotuarele pietonale au lățimea de minim 1,00 m- 1,20m.

Art. 10. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente :

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să se asigure posibilitatea racordării obiectivelui deservit la rețelele publice de echipare edilitară: electricitate, gaz, alimentare cu apă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, telecomunicații. Lucrările de drumuri se vor executa, de preferință, după terminarea lucrărilor tehnicoedilitare, fiind nerecomandabile desfacerile ulterioare ale carosabilului. Execuția drumurilor se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații.

Realizarea de rețele 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 consiliile locale.

Soluțiile de echipare în sistem individual care respecta normele sanitare și de protecția mediului se vor realiza către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz.

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.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea 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 bancare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar și se execută în urma obținerii avizului autorității administrație publice specializate.



Art. 11.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor conform cap. II, pct. 6 din R.L.U.

Art. 12. Înălțimea construcțiilor, regimul maxim de înălțime propus pentru zona edificabilă este de 2S+P+5+2ER.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere respectarea normativelor legale de asigurare a înșoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul înșoririi acestora.

Înălțimea maximă a construcțiilor este de 26,40 m față de CTS iar înălțimea la cornișă este de maxim 26,40 m față de CTS.

Art. 13. Aspectul exterior al construcțiilor

Clădirile vor fi proiectate cu respectarea principiilor de estetică arhitecturală: compoziție, volumetrie, conformare, amplasare goluri, materiale de construcție, finisaje, culori etc. Fațadele posterioare și, în cazul existenței lor, cele laterale, vor fi tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor și/sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de record vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau al zonei înconjurătoare. Vor fi prevăzute spații/ zone special pentru depozitarea pubelelor pentru gunoi, integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor.

Art. 14. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T). maxim admis pentru această parcelă este de 46%. Nu este admisă edificarea de construcții pe zona de spațiu verde și agrement.

Art. 15. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurire

Parcaje:

Pentru construcțiile de prestări servicii, logistică vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni prestări servicii:

Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți

Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți

Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți

Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;

se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp. este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.



1,5 loc / unitate locativă (medie considerată). Pentru construcții ce înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații de servicii s-a propus amenajarea, în incintă, la sol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea, iar pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare la subsol (-1 și -2).

Numărul de locuri de parcare propus este:

Numărul max. de locuri de parcare necesare preconizate: 79 pentru locuințe, iar pentru servicii - 2 locuri parcare clienți, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare staționare marfa.

Spații verzi și plantate :

Spațiul verde este considerat o calitate a sitului, fiind distribuit în modul următor:

- în zona compacta (între spatele lotului) care poate deveni și loc de joacă, cu amenajări corespunzătoare;
- de-a lungul drumurilor de incintă - spații verzi înierbate și plantații de arbuști;

Pe zona de interdicție de construire aferentă vor fi amenajate spații verzi și plantații de copaci, pentru îmbunătățirea calității aerului.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% pe parcelă.

Daca este posibil, in zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață.

În cazul în care pe aceeași parcelă se află mai multe tipuri de funcțiuni, se va asigura necesarul de spațiu verde conform funcțiunii care impune o suprafață mai mare.

Pe împrejurimile perimetrului se vor planta plante cataratoare pentru a spori suprafața de “verde” și pe verticală.

Pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperisuri inverzite – min.50% din suprafața totală a acoperisurilor. Ele sunt foarte eficiente pentru eliminarea supraîncălzirii acoperisurilor pe timp de vară, asigură o izolare excelentă pe timp de iarnă, reglează umiditatea și aduc un aport de spațiu verde, atât de necesar în zilele noastre, când poluarea în orașele mari e în creștere.

Împrejurimi:

- Împrejurimile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente, cu o înălțime maximă de 1,80m și soclul, acolo unde este realizat, cu înălțimea de 0,60m.
 - Împrejurimile realizate pe limitele laterale și posterioare a clădirilor pot fi opace; înălțimea minimă va fi de 1,80m și max. de 2,50m. Pe împrejurimile perimetrului se vor planta plante cataratoare pentru a spori suprafața de “verde” și pe verticală.
 - Se recomandă ca împrejurimile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale și vopsite în culori distincte
- Toate tipurile de împrejurimi pot purta panouri de reclamă publicitară, în condițiile legii.

Art. 16. Reguli / condiții referitoare la autorizarea ansamblului în etapa ulterioară (A.C.)

Conform Regulamentului elaborate prin acest PUZ cu condițiile avizelor emise de forurile de avizare.



V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Terenul face parte integrantă din Unitatea Teritorială de Referință - U.T.R. Nr. 15, conform PUG aprobat, fapt ce nu se modifică prin aprobarea prezentului P.U.Z. .

Întocmit,
Arh. Oana Sirbu R.U.R.



PLAN DE ACȚIUNE
IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

• **DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

NUME PROIECT	“PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER”
PROPRIETAR	MLADIN RODICA și MARTIN RAMONA-MIHAELA
BENEFICIAR/INVESTITOR	S.C. MLADIN OMU S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad e-mail: office@proarhitecturarad.ro 
PROIECTANT	S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L.  Timișoara, str. Memorandului, nr.87, jud. Timiș, tel.: 0724/264001
NUMĂR PROIECT	Proiectant General: 448/2019; Subproiectant:38/2019
DATA ELABORĂRII	martie 2019
FAZA	Plan Urbanistic Zonal – Etapa 3

• **CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI**

Investiția va fi finanțată din fonduri private, acestea vor fi alocate pentru amenajarea de accese carosabile la incintă, realizarea investiției propriu-zise, asigurarea utilităților și cheltuieli de exploatare.

• **ETAPIZARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.**

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Arad al prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora documentațiile tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construcții și proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizare de construire.

Funcțiuni admise:

ISco – Servicii prevăzute exclusiv la nivelul PARTER

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:



Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:

A.I. Servicii

- 1) Construcții administrative (sedii ale administrației centrale și locale, sedii de birouri)
- 2) Construcții financiar bancare (sedii de bănci centrale, filiale, sedii societăți de asigurări)
- 3) Construcții și amenajări sportive (săli de antrenamente, popicării)
- 4) Construcții de turism (hoteluri, moteluri și restaurante, cafenele, cofetării, respectiv alte clădiri de cazare)
- 5) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 6) construcții ce acomodează servicii specializate (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

Nu se admit servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate
- 4). Elemente publicitare
- 5). Împrejmuiri perimetrare

Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri

Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune

Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

Construcții interzise în zonă:

Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus

Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

LMc – Locuințe colective prevăzute exclusiv la etajele 1 - 7

Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunilor rezidențiale, având diferite gabarite.

TE – tehnico-edilitare (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).

Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din DN79)

Cc – Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare (Trama stradală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție).

Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă , circulație auto nou creată, parcuri, platforme;

P – Platformă parcaje amenajate la sol

SP1 – Zone verzi amenajate

SP2 – Zone verzi de aliniament



Categoriile de lucrări necesare investiției, propuse în proiect, vor fi:

- echipările edilitare
- căile de comunicații – carosabile din incintă, pietonale/trotuare
- parări, platforme
- zone verzi, plantatii de aliniament
- imprejmuire, elemente publicitare
- imobil locuinte colective si functiuni complementare permise prin RLU

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zona studiată, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților. Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca prioritate de intervenție - ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu utilități a obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

Prevederile din prezentul PUZ, cat si regulamentul de urbanism local aferent vor fi preluate si integrate in P.U.G.-ul Municipiului Arad

Etapizarea și finanțarea lucrărilor se găsește în tabelul următor:

LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR/ FINANȚATOR
Obținere Certificate de Urbanism	Iunie 2020	S.C. MLADIN OMU S.R.L.
Obținere Autorizații de Construire /Desființare pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iunie 2021	S.C. MLADIN OMU S.R.L.
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire / Desființare pentru categoriile de lucrări necesare investiției	cca. August 2021	S.C. MLADIN OMU S.R.L.
Obținere Autorizații pentru Branșamente la rețelele tehnico – edilitare din zona studiată	cca. August 2022	S.C. MLADIN OMU S.R.L.
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construire / Desființare pentru categoriile de lucrări necesare investiției	cca. August 2024	S.C. MLADIN OMU S.R.L.
Recepția lucrărilor de construcții și întabulare în Cartea Funciară	Septembrie - Octombrie 2024	S.C. MLADIN OMU S.R.L.

Beneficiar:

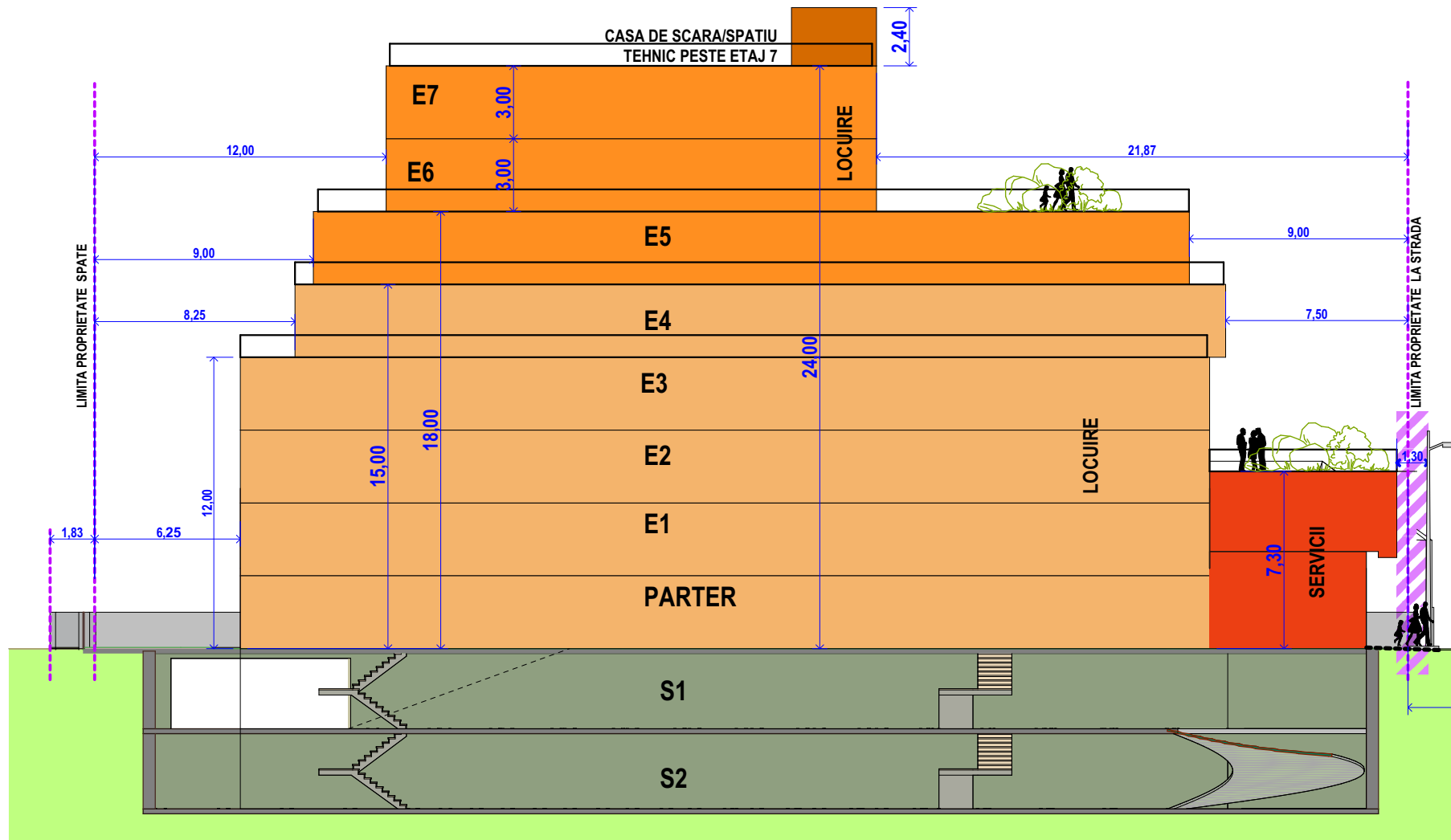
S.C. MLADIN OMU S.R.L.

Întocmit:

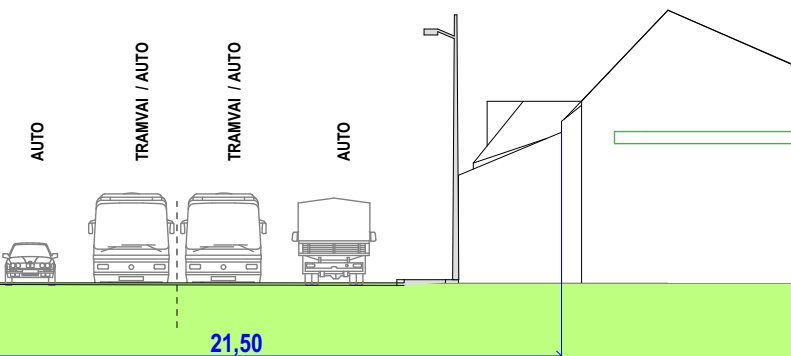
Arh. Oana Sirbu

Urbanism:

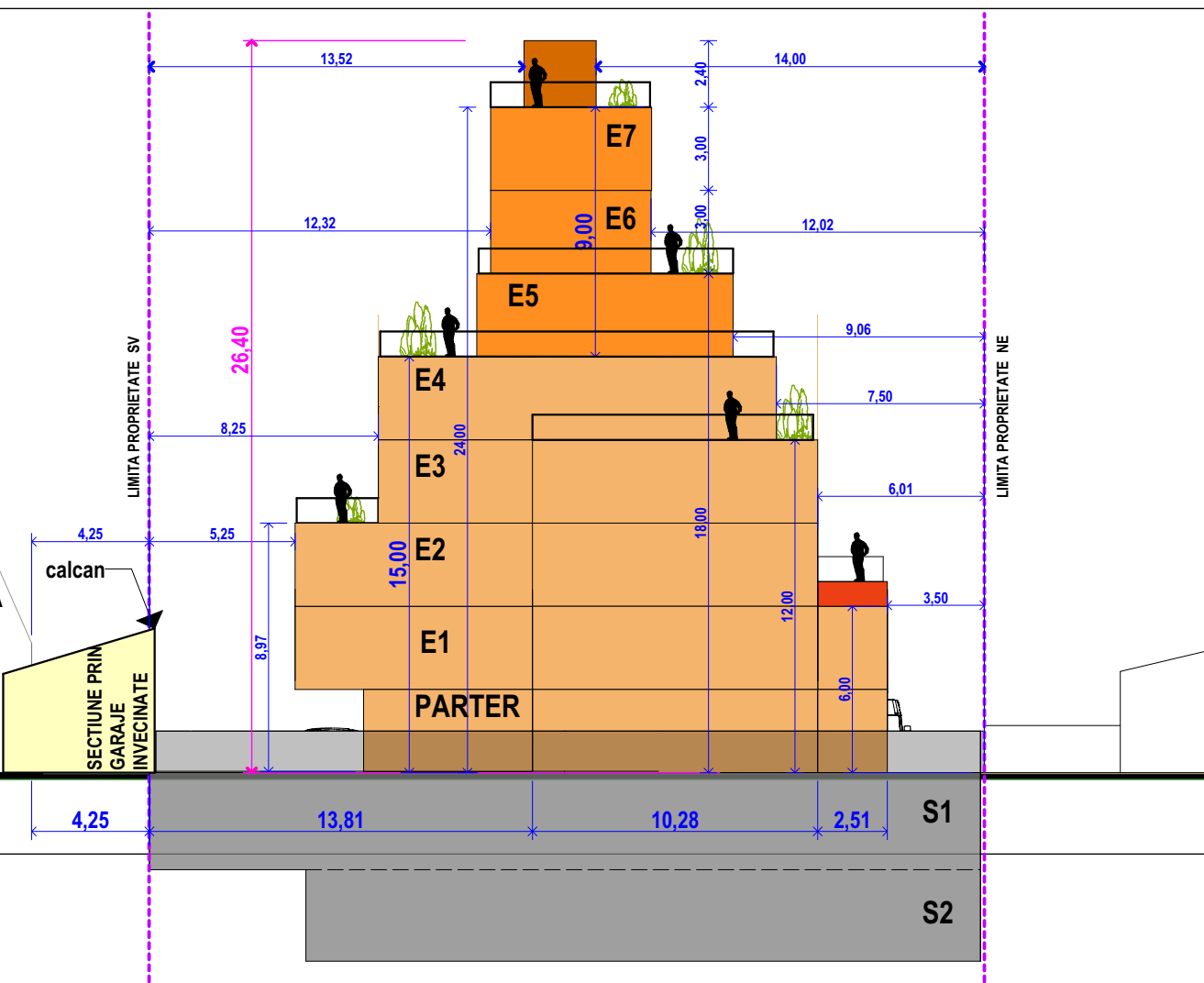
Arh Oana Sirbu RUR

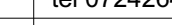


ISco	SERVICIU MAX NIVEL P+1
LMc	LOCUINTE COLECTIVE MAX S1+S2+P+5E+2Er
Cp	CAI DE COMUNICARE CAROSABILA DIN DOMENIUL PUBLIC
Cci	CAI CAROSABILE DE INCINTA
Cp	CAI DE COMUNICATIE PIETONALA
P	ALEI CAROSABILE SI PARCAJE, AMENAJATE LA SOL
SP1	ZONE VERZI AMENAJATE
SP2	ZONE VERZI DE ALINAMENT
TE	TEHNICO EDILITARE



**PORTIUNE LIBERA
DE CONSTRUCTII**



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA		PR. NR.:	
 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANĂ RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO.ARHITECTURA S.R.L. Arad, ro: 30m-destinatie: nr 10, Loc Arad tel: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro		s.c. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001		BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.		PR.GENERAL: 448 / 2019	
				AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR , NR. 40-42		SUBPROIECT.: 38 / 2019	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER		FAZA: P.U.Z.	
COORDONATOR URBANISM	arh. SIRBU Oana		1:250			PLANSĂ NR	
INTOCMIT	arh. SIRBU Oana		mar. 2019				
DESENAT	arh. SURCA Roxana		A2+ 420/594			04	
				DENUMIRE PLANȘA REGLEMENTARI URBANISTICE / ZONIFICARE			

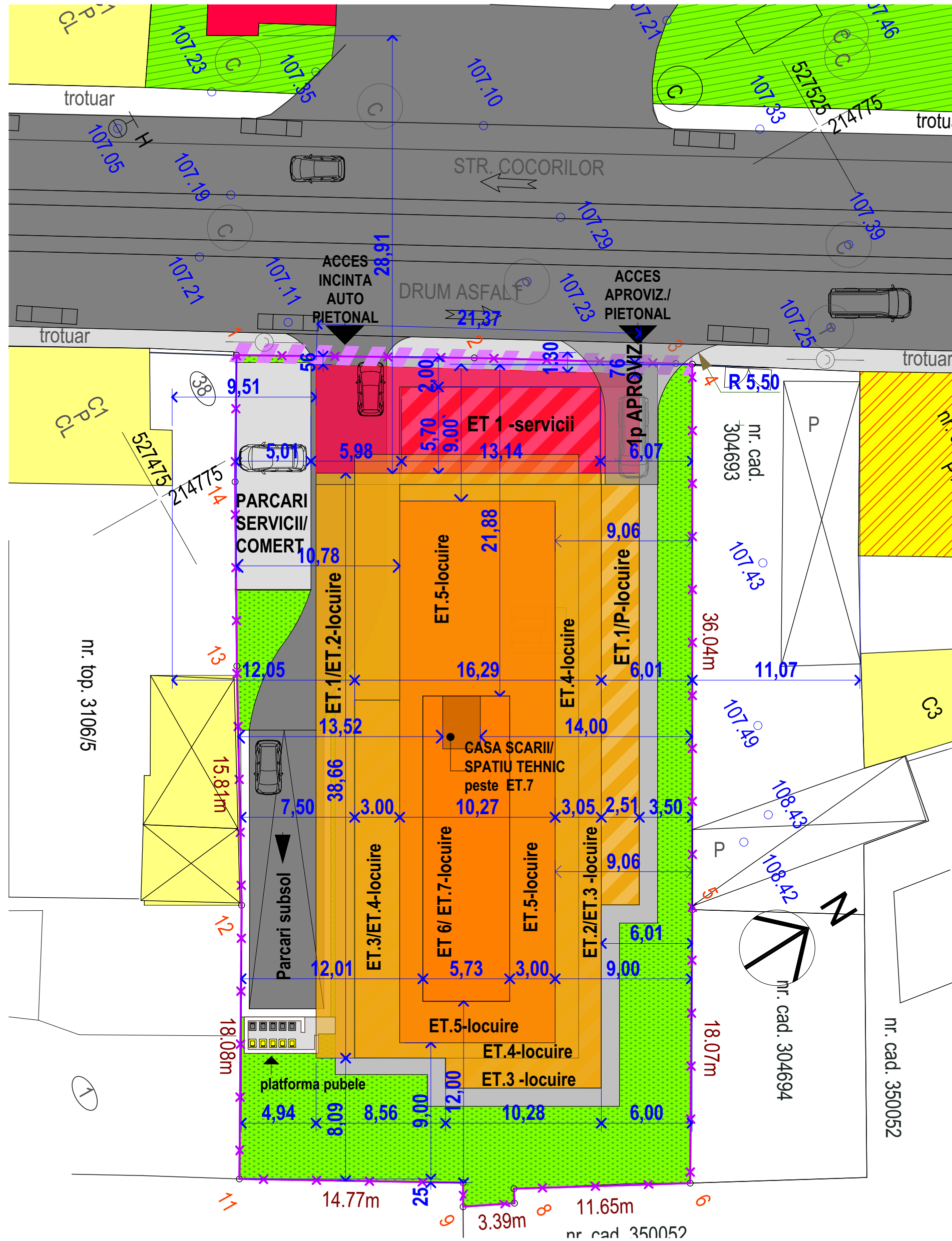
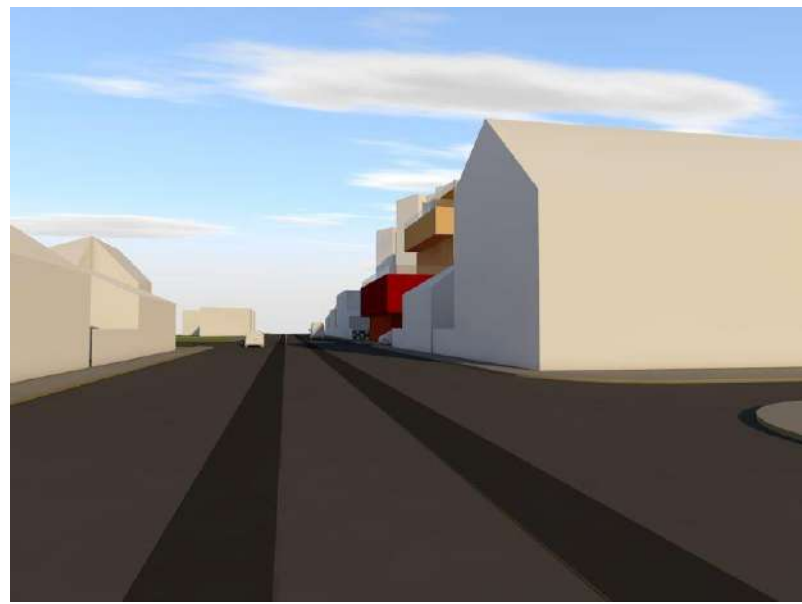
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

4 REGLEMENTARI URBANISTICE / ZONIFICARE

ETAPA 3

	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P		CLADIRI PRESTARI SERVICII P Inalt / P+1E / P+nM)		PUIZ INVECINAT IN CURS DE IMPLEMENTARE
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P +1E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P		LIMITA PROPRIETATE
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P +1E+M / P+2E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P +1E		TEREN INTRAVILAN
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+2E+M / P+3E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P +1E+M / P+2E		ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime peste P+3E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+2E+M / P+3E		DRUMURI
	LINEIE TRAMVAI		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime peste P+3E		ALEI PIETONALE

PROPUNERE SPAȚII RESIZABILITATE - LIMITE DE OCUPARE LA SOL	ZNĂ CONDIȚII MIXTE (LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI MIXTE) REGIM DE ÎNĂLTIRE REZULTAT : 2s+3p+5e+2e	SUPRAFETE TOTALE PROPUSE :
PROPUNERE SPAȚII PRESTĂRI SERVICII - LIMITE DE OCUPARE LA SOL	Steren existent=1636mp POT existent=24,75% CUT existent = 0,35 Construcții tabulare - supraf. la sol=405mp (24,75%) Construcții extratabulare - supraf. la sol=417mp (25,50%) Circulații carosabile, pietonale, platforme, parcaje la sol, imprejmuire=coca 164mp (10%) Spații verzi rezultate = 650 mp (39,75 %)	S servicii(P+E) catre strada = coca 249 mp Scd locuințe colective=coca 4054mp Scd S1+S2(parcairi subterane)=coca 2200mp Sc sol = coca 750mp SCD=coca 6520mp
INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE LA SOL		
INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE = retragere construcții propuse cu min.1m fata de linia dintre stalpi trotuar		
AMPRENTA LOCUIRE ETAJ 1/2	Bilanțul teritorial	Steren existent=1636mp POT propus = 46% CUT propus = max.4
AMPRENTA SERVICII ETAJ 1		
ZONE VERZI INCINTA		
CIRCULAȚII AUTO		
ALEI PIETONALE		
1 PARCARI		
LIMITA PROPRIETATE		



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

5 REGLEMENTARI MOBILARE

ETAPA 3



LEGENDA VECINATATI

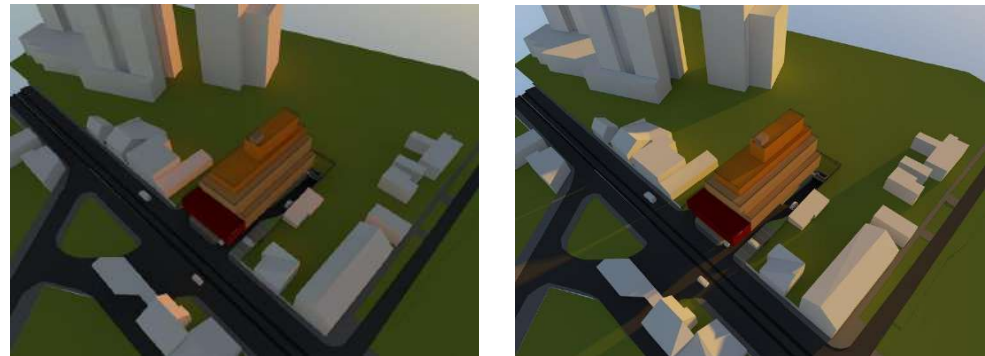
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P		CLADIRI PRESTARI SERVICII (P Inalt / P+1E/P+M)		
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+1E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P		LIMITA PROPRIETATE
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+1E+M / P+2E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+1E		TEREN INTRAVILAN
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+2E+M / P+3E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+1E+M / P+2E		ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime peste P+3E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+2E+M / P+3E		DRUMURI
			Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime peste P+3E		ALEI PIETONALE

LEGENDA INCINTA

	PROPOUNERE SPATII REZIDENTIALE		ALEI PIETONALE
	PROPOUNERE SPATII SERVICII-LIMITE DE OCUPARE LA SOL / ETAJ 1		1 PARCARI
	ZONE VERZI INCINTA		LIMITA PROPRIETATE
	CIRCULATII AUTO		COTE /DISTANTE FATA DE CLADIRI /LIMITA INVECINATE
	INTERDICTIE DE CONSTRUIRE = retragere constructii propuse cu min.1m fata de linia dintre stalpi trotuar		



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA	PR. NR.:
	S.C. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001	BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.	PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR, NR. 40-42	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANISM	arh. SIRBU Oana	TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER	FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	arh. SIRBU Oana	DENUMIRE PLANSA	PLANSĂ NR 05
DESENAT	arh. SURCA Roxana	REGLEMENTARI MOBILARE	



ora 08.30

ora 09.15



ora 08.30



ora 09.15



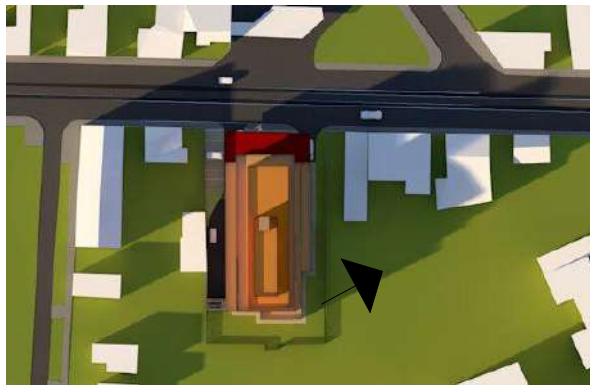
ora 10.00



ora 10.30



ora 11.30



ora 13.00



ora 14.30



ora 11.30



ora 12.30



ora 13.00



ora 14.00



ora 14.30



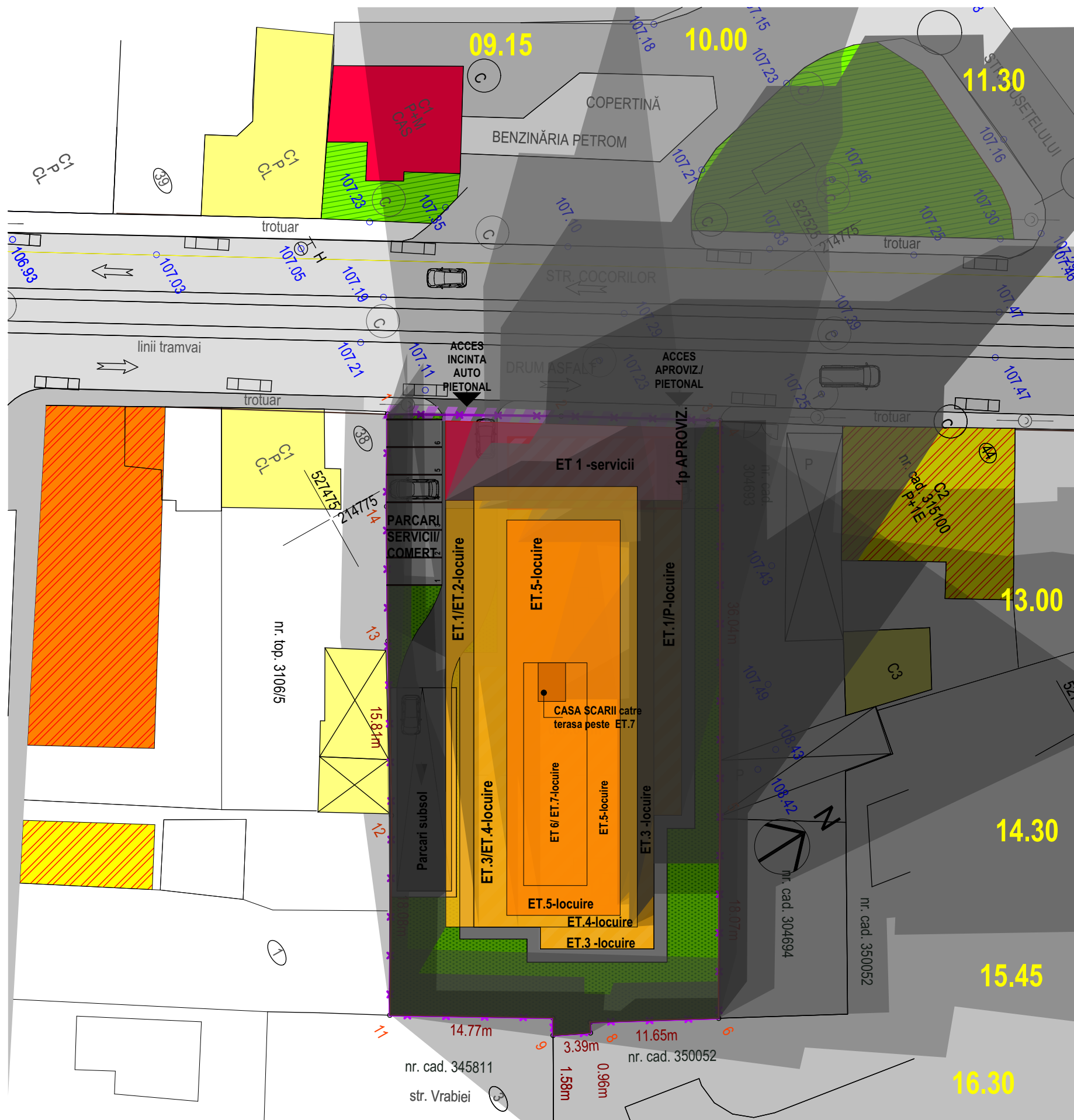
ora 15.45



ora 16.30



ora 16.30



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE
COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE,
ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE
PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

6 STUDIUL DE ÎNSORIRE

ETAPA 3



ora 15.45



ora 16.45

LOCATIA : ARAD, strada Cocorilor 41-42

Studiul de insorire s-a realizat la Solstitiul de iarna, pozitia cea mai defavorabila pentru insorirea cladirilor. Aceasta are loc in fiecare an in jurul datei de 21 Decembrie, unde soarele este la cea mai joasa pozitie din timpul unui an solar (21 de grade)

Latitudine Nord : 46°11'17.07"

Longitudine Est : 21°18'14.63"

Elevatie teren : 108m

RASARIT SOARE: 08.14

APUS SOARE: 16.51

CONCLUZII STUDIUL DE ÎNSORIRE

ORE NEUMBRITE PT VECINATATE VEST : minim 2ore

ORE NEUMBRITE PT VECINATATE NORD : minim 2ore

ORE NEUMBRITE PT VECINATATE EST : minim 6ore

CONCLUZII

Nu este afectata insorirea vecinatatilor sub limitele legale reglementate prin OMS nr 536 din 23 iunie 1997

Nu se observa probleme de insorire asupra niciunei cladiri invecinate, asigurandu-se insorirea incaperilor de locuit cu mai mult decat 1h 30' (minimul necesar conform OMS 119/2014)

LEGENDA VECINATATI

	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P		CLADIRI PRESTARI SERVICII P inalt / P+1E (P+M)		
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+1E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P		LIMITA PROPRIETATE
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+1E+M / P+2E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+1E		TEREN INTRAVILAN
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime P+2E+M / P+3E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+1E+M / P+2E		ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI
	Cladiri cu functiune rezidentiala regim de inaltime peste P+3E		Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime P+2E+M / P+3E		DRUMURI
			Cladiri cu functiune mixta (rezidentiala+servicii) regim de inaltime peste P+3E		ALEI PIETONALE
					LINIE TRAMVAI

LEGENDA INCINTA

	PROPOUNERE SPATII REZIDENTIALE		ALEI PIETONALE
	PROPOUNERE SPATII SERVICII-LIMITE DE OCUPARE LA SOL / ETAJ 1		1 PARCARI
	ZONE VERZI INCINTA		LIMITA PROPRIETATE
	CIRCULATII AUTO		COTE /DISTANTE FATA DE CLADIRI /LIMITE INVECINATE
	INTERDICTIE DE CONSTRUIRE = retragere constructii propuse cu min.1m fata de linia dintre stalpi trotuar		



PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA	PR. NR.:
	S.C. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001	BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.	PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR, NR. 40-42	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANISM	arh. SIRBU Oana	TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER	FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	arh. SIRBU Oana		PLANSA NR
DESENAT	arh. SURCA Roxana	DENUMIRE PLANSA STUDIUL DE ÎNSORIRE	06

PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

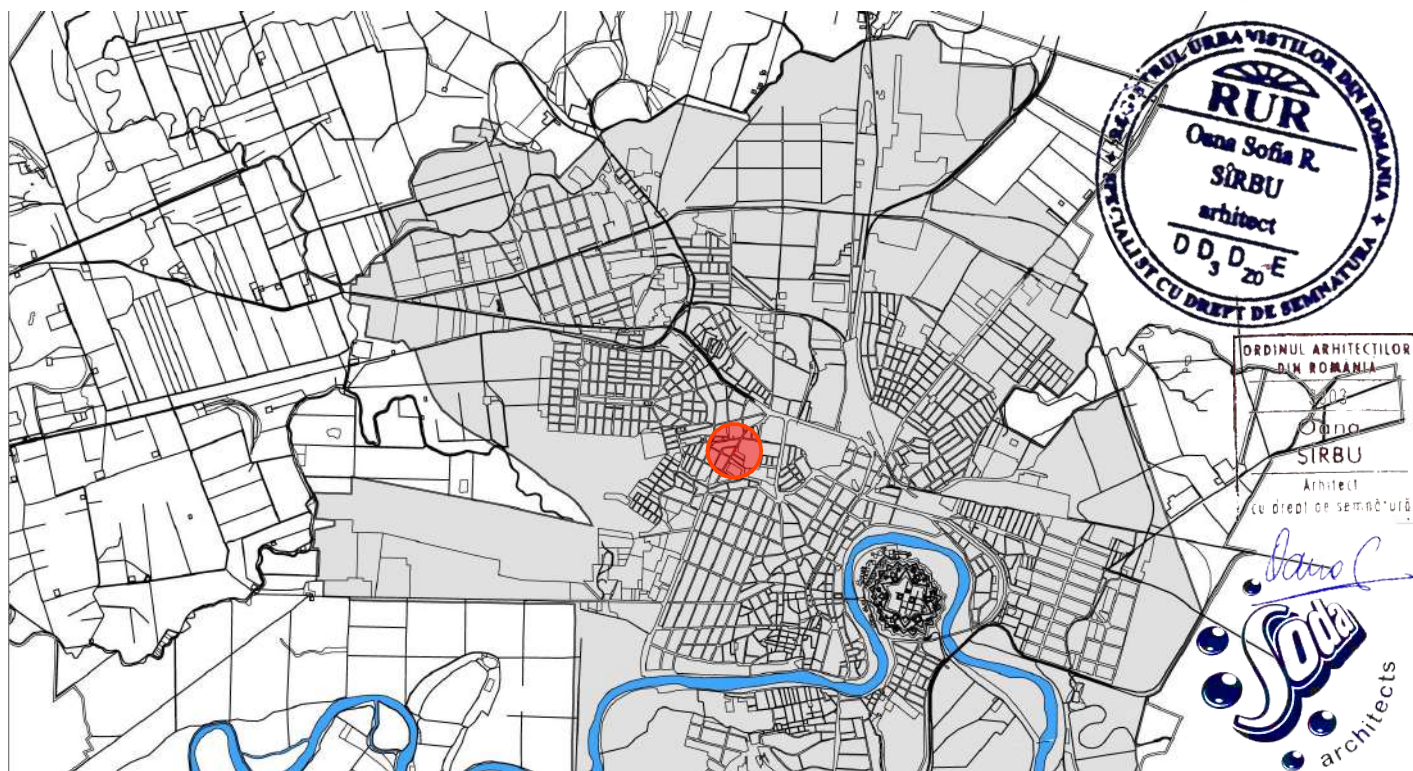
PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

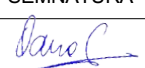
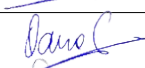
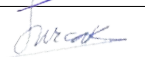
1 INCADRARE IN ZONA

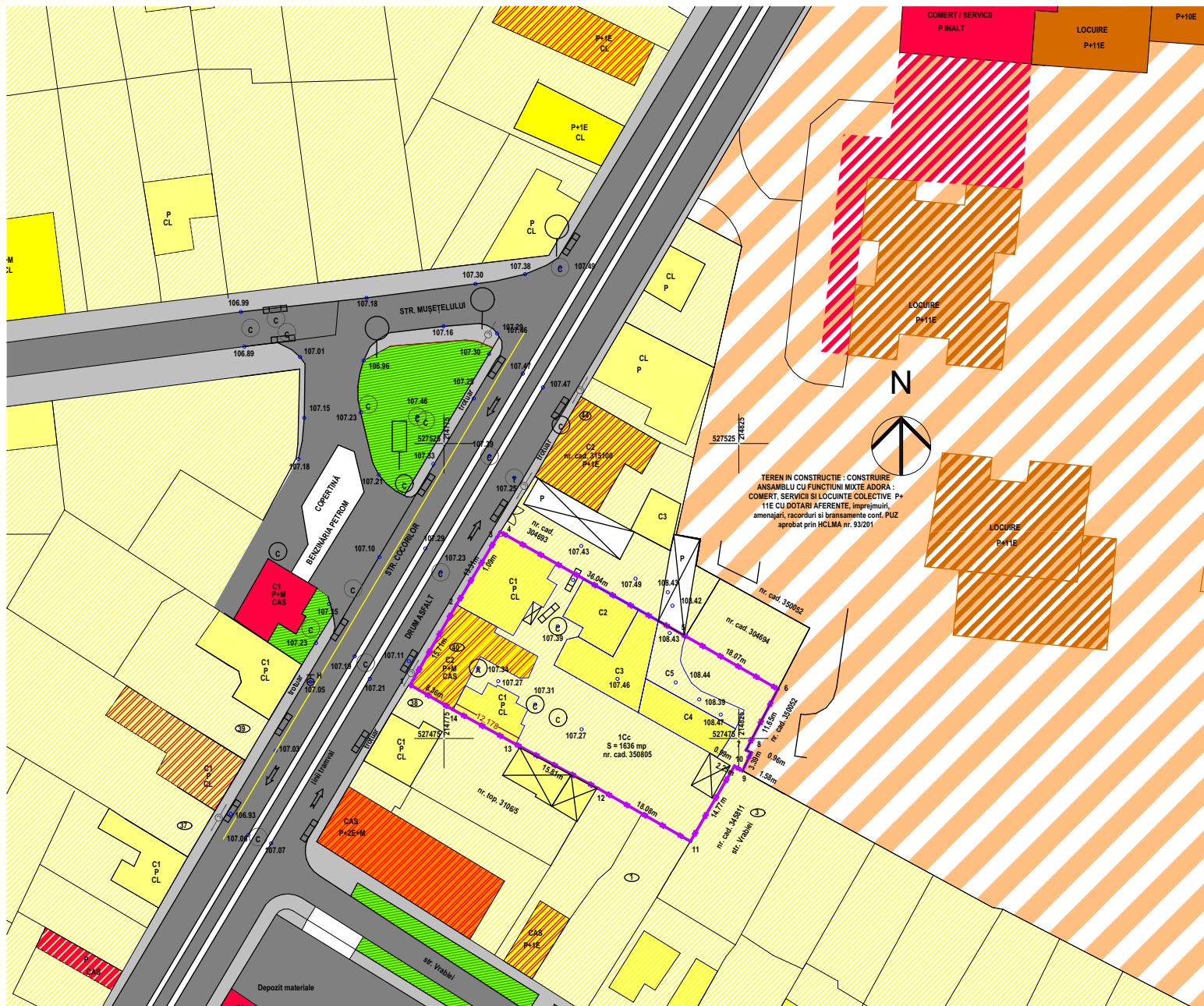
ETAPA **3**



PLAN DE INCADRARE SCARA 1:10000



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA		PR. NR.:
 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturadar.ro		S.C. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001		BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.		PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara:	AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR , NR. 40-42	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANSIM		arh. SIRBU Oana		grafica		FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT		arh. SIRBU Oana		mar. 2019		PLANSĂ NR 01
DESENAT		arh. SURCA Roxana		A4+ 210/297		
				DENUMIRE PLANSĂ	INCADRARE IN ZONA	



STUDIUL ZONEI IN CARE SE VOR PROPUNE PUZ SI RLU
scara 1:1000



PUZ

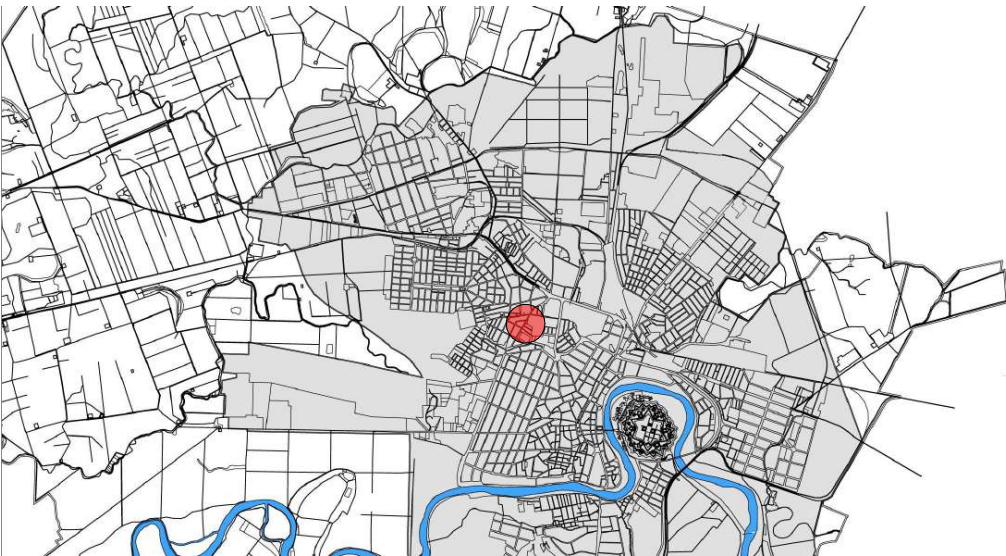
PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

2 STUDIUL ZONEI

ETAPA 3

Conform P.U.G. Arad aprobat, terenul se află în subzonă funcțională UTR 15, predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+2), dar în același timp în imediata apropiere a unui ansamblu de clădiri de tip bloc-turn cu funcțiune predominant rezidențială și funcțiuni mixte, având regim de înălțime mare, P+11E (catre Nord).



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

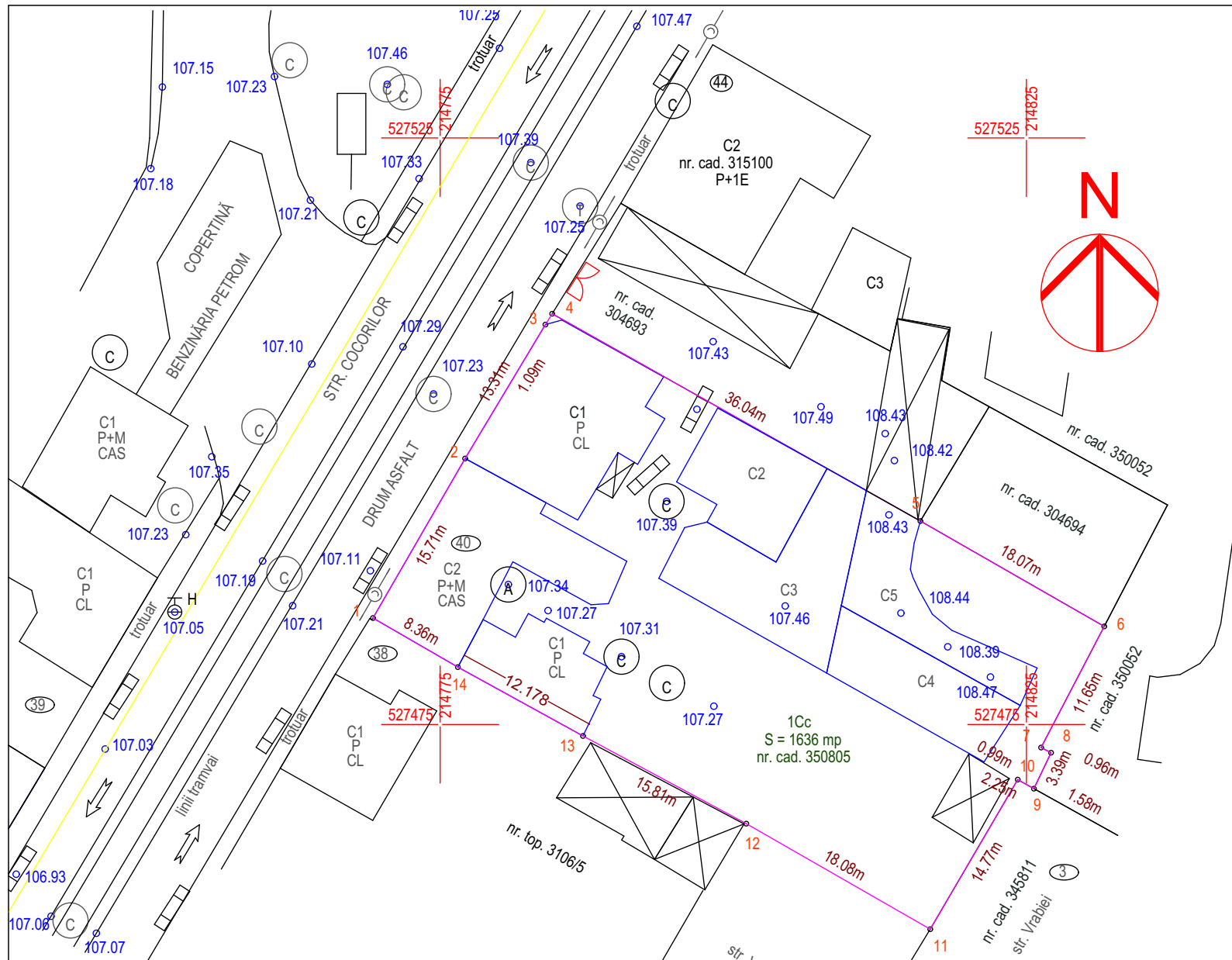
LEGENDA

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Clădiri cu funcțiune rezidențială regim de înălțime P | | CLADIRI PRESTARI SERVICII /COMERT (P înalt / P+1E /P+M) |
| | Clădiri cu funcțiune rezidențială regim de înălțime P+1E | | Clădiri cu funcțiune mixta (rezidențială+servicii/comert) regim de înălțime P |
| | Clădiri cu funcțiune rezidențială regim de înălțime P+1E+M / P+2E | | Clădiri cu funcțiune mixta (rezidențială+servicii/comert) regim de înălțime P+1E |
| | Clădiri cu funcțiune rezidențială regim de înălțime P+2E+M / P+3E | | Clădiri cu funcțiune mixta (rezidențială+servicii/comert) regim de înălțime P+1E+M / P+2E |
| | Clădiri cu funcțiune rezidențială regim de înălțime peste P+3E | | Clădiri cu funcțiune mixta (rezidențială+servicii/comert) regim de înălțime P+2E+M / P+3E |
| | | | Clădiri cu funcțiune mixta (rezidențială+servicii/comert) regim de înălțime peste P+3E |

- | | |
|--|---|
| | TEREN CU PUZ ADORA APROBAT PRIN HCL 93/2011 IN CURS DE IMPLEMENTARE |
| | CLADIRI CE URMEAZA A FI CONSTRUITE |
| | LIMITA PROPRIETATE |
| | TEREN INTRAVILAN |
| | ZONE VERZI DE PROTECTIE A CAROSABILULUI |
| | DRUMURI |
| | ALEI PIETONALE |
| | LINIE TRAMVAI |



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA	PR. NR.:
PRO.ARHITEKTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITEKTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturad.ro		S.C. SODA ARCHITECTS S.R.L. tel 0724264001		BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.	PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANSIM		arh. SIRBU Oana			FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT		arh. SIRBU Oana			PLANSĂ NR
DESENAT		arh. SURCA Roxana			02
				DENUMIRE PLANSĂ	STUDIUL ZONEI



PLAN DE SITUATIE SUPORT TOPOGRAFIC scara 1:500



Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
350805	1636 mp	str. Cocorilor, nr. 40, loc. Arad, jud. Arad	

Carte funciară nr.	350805	UAT	ARAD
--------------------	--------	-----	------

NOTĂ:
C4, C5, C6, C7 - construcții neevidențiate în extrasul de carte funciară
Sistemul de referință al coordonatelor: Stereo 70
Sistemul de referință al cotelor de nivel: Marea Neagră 1975
Art. 28, alin. (1) din ORD 700: Proprietarul răspunde pentru cunoașterea, indicarea limitelor imobilului și conservarea acestora, precum și pentru punerea la dispoziția persoanei autorizate a tuturor actelor/documentelor pe care le deține cu privire la imobil

A. Date referitoare la teren				
Număr cadastral	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare	Mentiuini
350805	Cc	1636		terenul este împrejmuit cu gard și construcții
TOTAL		1636		

B. Date referitoare la construcții				
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (m)	Mentiuini	
C1	CL	73	Casă	
C2	CAS	168	Corp clădire cu destinația de activități economice și locuință la M	
C3	CL	164	Casă	
TOTAL		405		

Inventar de coordonate - nr. cad. 350805 - Stereo 70

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527484.076	214769.271	15.706
2	527497.676	214777.128	13.311
3	527509.090	214783.977	1.091
4	527510.016	214784.553	36.036
5	527492.345	214815.959	18.069
6	527483.363	214831.637	11.648
7	527473.034	214826.252	0.956
8	527472.596	214827.102	3.394
9	527469.532	214825.641	1.582
10	527470.302	214824.259	14.773
11	527457.552	214816.797	18.085
12	527466.547	214801.108	15.808
13	527474.025	214787.181	12.175
14	527479.890	214776.512	8.364

A(1)=1636.49mp P=170.998m

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

3 PLAN DE SITUATIE EXISTENT

ETAPA 3

Conform P.U.G. Arad aprobat, terenul se află în subzonă funcțională UTR 15, predominant rezidențială, cu clădiri de tip urban cu regim mic de înălțime (P, P+1, P+2)

POT max. actual=40-50%
CUT max. actual=3

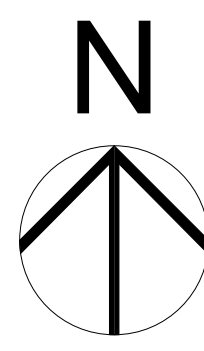
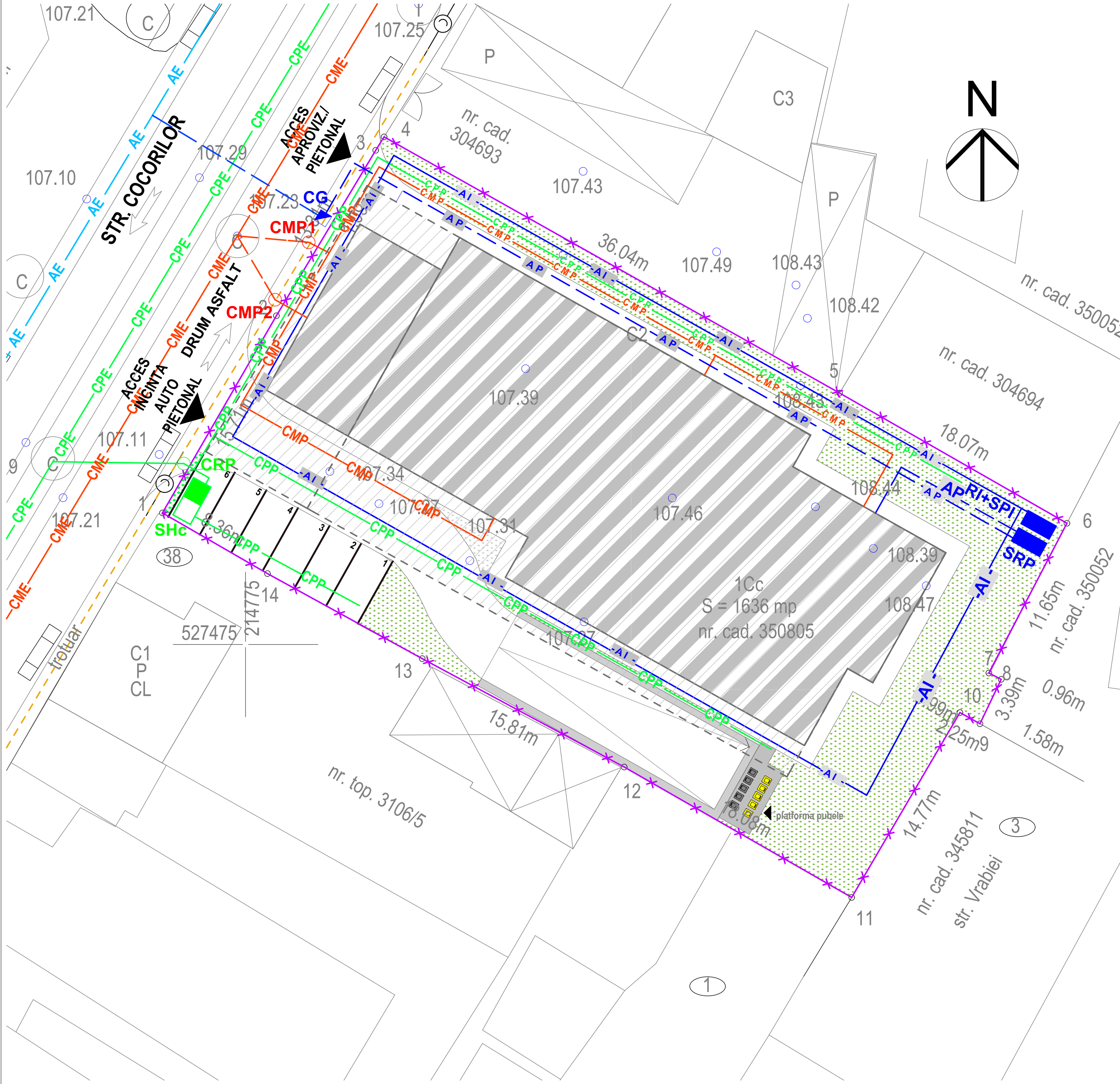
ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDĂ

- delimitarea imobilului
- delimitarea construcțiilor
- construcții anexă
- stâlp
- cotă de nivel
- capac vizitare canal
- capac vizitare apă
- rigolă

PLAN DE SITUATIE scara 1:1000

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA	PR. NR.:
	s.c. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001	BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.	PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR, NR. 40-42	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANSIM	arh. SIRBU Oana	TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER	FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	arh. SIRBU Oana		PLANSĂ NR
DESENAT	arh. SURCA Roxana	DENUMIRE PLANSĂ PLAN EXISTENT	03



PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

7 REGLEMENTARI HIDROEDILITARE

ETAPA 3



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA INCINTA

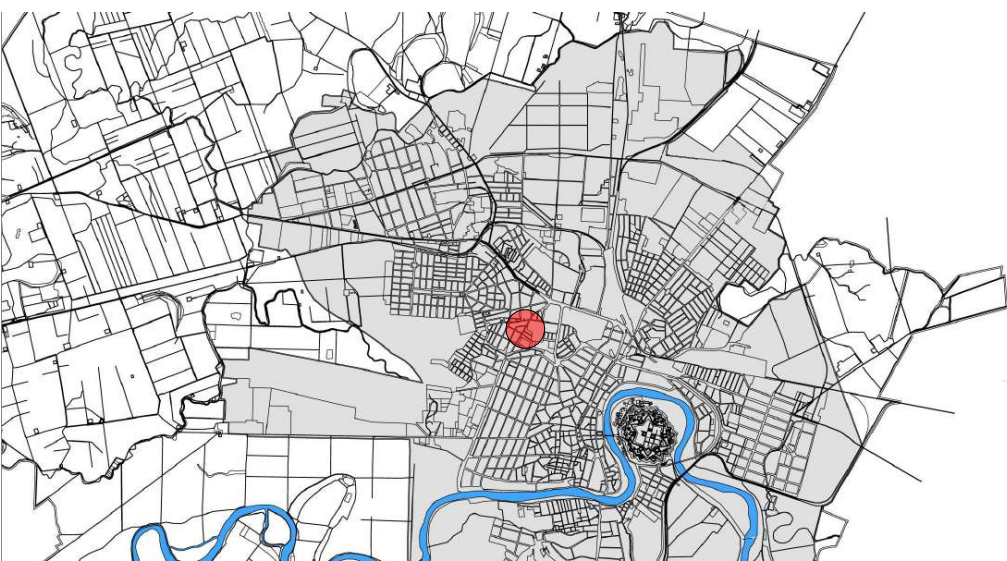
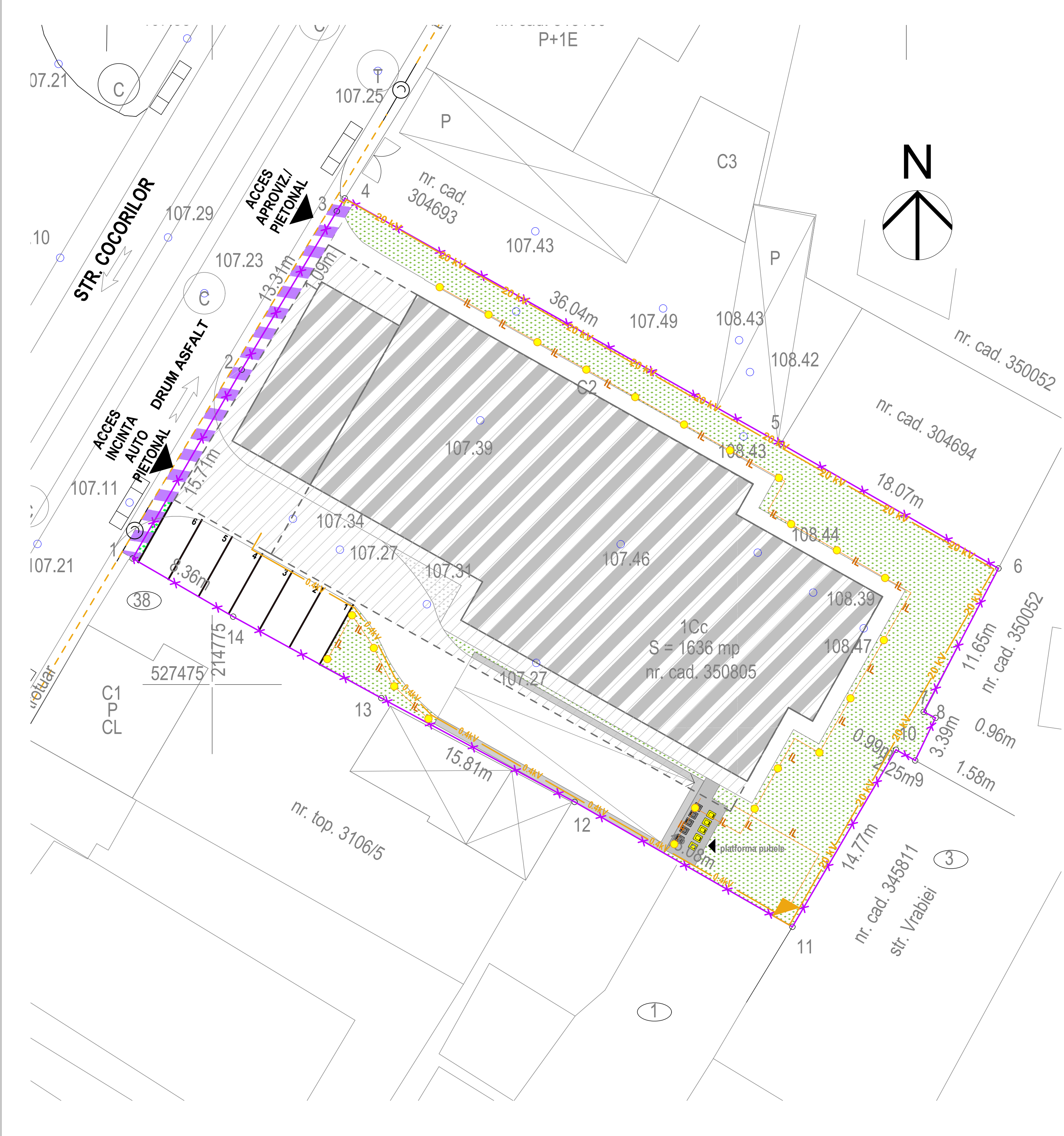
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE = retragere constructii propuse cu min.1m fata de linia dintre stalpi trotuar
- AMPRENTA LOCUIRE ETAJ 1/2
- AMPRENTA SERVICII ETAJ 1
- AMPRENTA PARTER
- ZONE VERZI INCINTA
- 1 PARCARI
- LIMITA PROPRIETATE
- CIRCULATII AUTO
- ALEI PIETONALE

LEGENDA - HIDROEDILITARE :

- AE RETELE DE DISTRIBUTIE APA EXISTENTE PE-ID DN=125mm
- CME RETELE DE CANALIZARE MENAJERA EXISTENTE PVC DN=300mm
- CPE RETELE DE CANALIZARE PLUVIALA EXISTENTE PVC DN=500mm
- AP RETEA DE ALIMENTARE CU APA PROPUASA
- AI RETEA DE INCENDIU PROPUSA
- CMP RETEA DE CANALIZARE MENAJERA SUB PRESIUNE PROPUSA
- CPP RETEA DE CANALIZARE PLUVIALA PROPUSA
- CA CAMINE DE APOMETRU PROPOS
- RI+SPI REZERVOAR DE INCENDIU + STATIE POMPARE INCENDIU PROPOS
- SRP STATIE DE RIDICARE PRESIUNE PROPUSA
- SHc SEPARATORE DE NAMOL SI HIDROCARBURI DE INCINTA PROPUSE
- CRP CAMIN DE RACORD PLUVIAL PROPOS
- CMP1,2 CAMIN DE RACORD MENAJER PROPUSE



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA		PR. NR.:
 PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚA S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arhitect - Ing. Alexandru, nr.15, Str. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitectura.ro		S.c. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001		BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.		PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE		NUME		AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR, NR. 40-42		SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANISM		arh. SIRBU Oana		TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE,ORGANIZARE ȘANTIER		FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT		ing. Milorad IOVANOVICI		Scara: 1:200		PLANSĂ NR
DESENAT		ing. Milorad IOVANOVICI		iun. 2019		
				A2+ 420/594		07
				DENUMIRE PLANSA		
				REGLEMENTARI HIDROEDILITARE		



LEGENDA INCINTA

- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE = retragere constructii propuse cu min.1m fata de linia dintre stalpi trotuar
-
- AMPRENTA LOCUIRE ETAJ 1/2

1

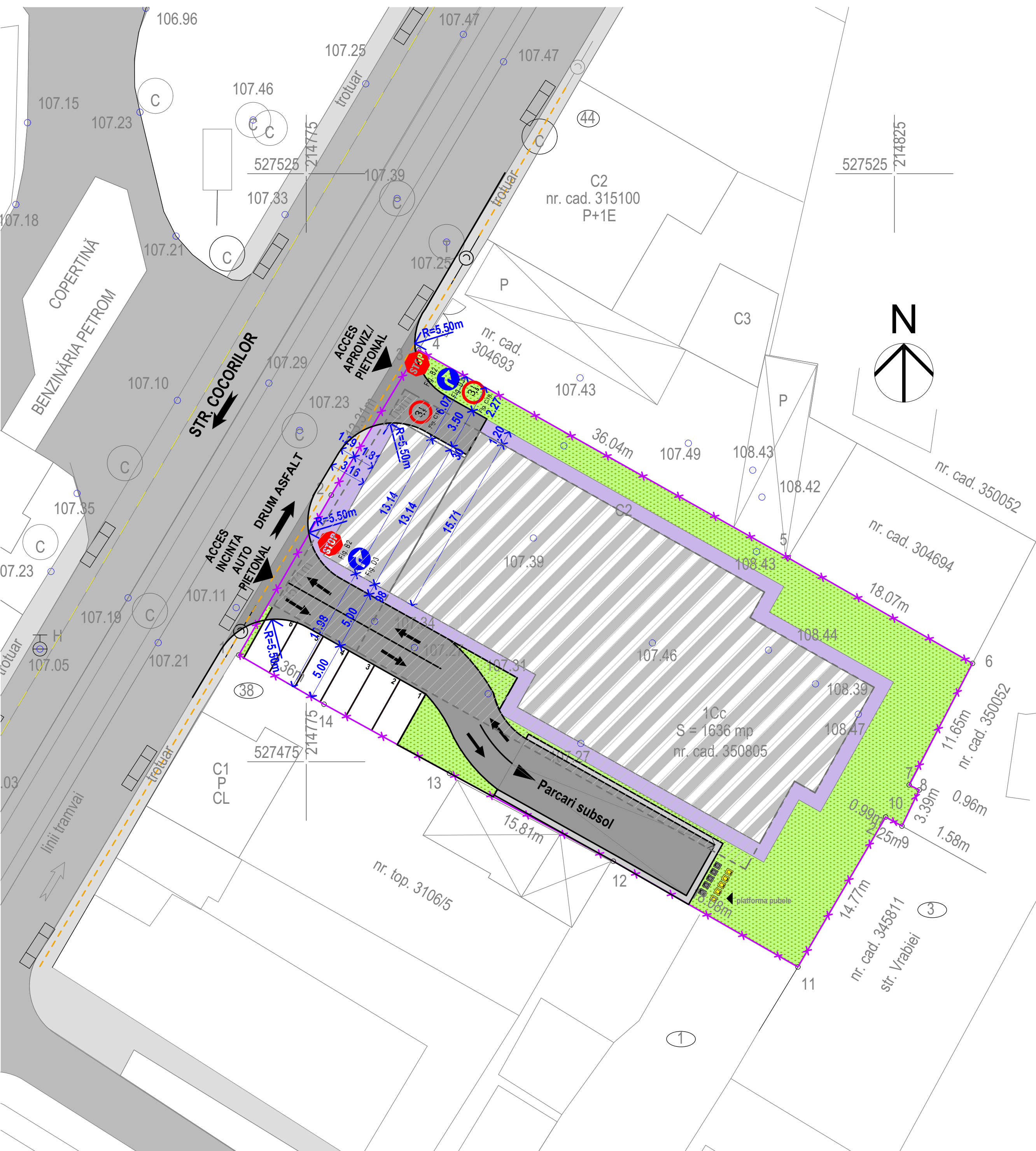
PARCARI

LEGENDA - ELECTRICE :

- PT - POST TRAF0+PUNCT DE CONEXIUNE - PROPUȘ
- 20 kV
- LES 20kV PROPUSA

0.4kVILSTALPISOR ILUMINAT PROPUS

PROIECTANT GENERAL	SUBPROIECTANT	PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA	PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURA URBANISM RESTAURARE CONSULTANTA S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ion Alexandru, nr.15, jud. Arad tel: 0257 430 500, e-mail: office@proarhitectura.ro	S.C. SODA ARCHITECTS S.r.l. tel 0724264001	BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.	PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:
COORDONATOR URBANISM	arh. SIRBU Oana		1:200
INTOCMIT	ing. Ovidiu DOCTOR	iun. 2019	
DESEMAT	ing. Ovidiu DOCTOR	A2+ 420/594	
		TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE,ORGANIZARE ȘANTIER	FAZA: P.U.Z.
		DENUMIRE PLANSA	PLANSA NR
		REGLEMENTARI ELECTRICE	08

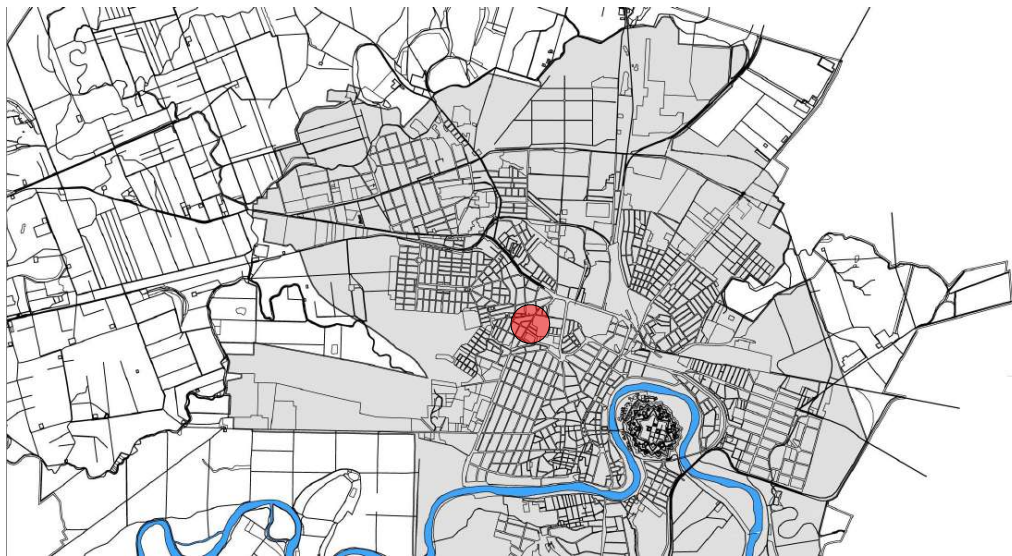


PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE,ORGANIZARE ȘANTIER

9 REGLEMENTARI DRUMURI /CIRCULATII INCINTA

ETAPA 3



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

LEGENDA INCINTA

- AMPRENTA LOCUIRE ETAJ 1/2
- AMPRENTA SERVICII ETAJ 1
- AMPRENTA PARTER
- LIMITA PROPRIETATE
- CIRCULATII AUTO
- ALEI PIETONALE
- LINIE TRAMVAI

LEGENDA REGLEMENTARI CIRCULATII :

- CIRCULATII AUTO INCINTA
- ALEI PIETONALE INCINTA
- ZONE VERZI INCINTA
- SENS DE CIRCULATII INCINTA
- 1 PARCARI

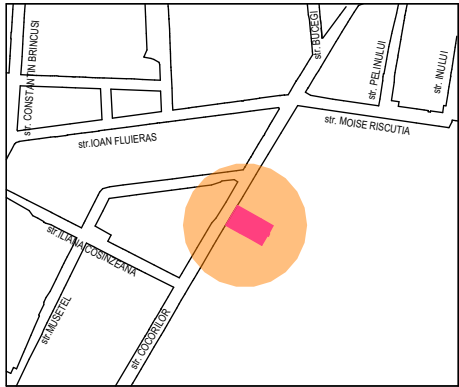
LEGENDA SIMBOLURI:

- Fig.2 : OPRIRE
- Fig.D3 : OBLIGATORIU LA DREAPTA
- Fig.C18 : ACCESUL INTERZIS AUTOVEHICULELOR AVAND MASA >3.5t



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA		PR. NR.:
		S.c. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001		BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.		PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara:	AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR , NR. 40-42	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANSIM	arh. SIRBU Oana		1:250	iun. 2019	TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE,ORGANIZARE ȘANTIER	FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	ing. Fruja Dragos Alexandru					PLANSUA NR
DESENAT	ing. Fruja Dragos Alexandru		A2+ 420/594	DENUMIRE PLANSA REGLEMENTARI DRUMURI /CIRCULATII INCINTA		09

PLAN DE SITUATIE scara 1:1000



PUZ

PLAN
URBANISTIC
ZONAL

PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE, ORGANIZARE ȘANTIER

10 REGLEMENTARI CIRCULATIA TERENURILOR

ETAPA 3

LEGENDA REGLEMENTARI

TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE

BILANT

ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE (LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:SERVICII) REGIM DE ÎNĂLȚIME REZULTAT : 2S+P+5E+2E
SUPRAFETE TOTALE PROPUSE :

Inventar de coordonate - nr. cad. 350805 - Stereo 70

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527484.076	214769.271	15.706
2	527497.676	214777.128	13.311
3	527509.090	214783.977	1.091
4	527510.016	214784.553	36.036
5	527492.345	214815.959	18.069
6	527483.363	214831.637	11.648
7	527473.034	214826.252	0.956
8	527472.596	214827.102	3.394
9	527469.532	214825.641	1.582
10	527470.302	214824.259	14.773
11	527457.552	214816.797	18.085
12	527466.547	214801.108	15.808
13	527474.025	214787.181	12.175
14	527479.890	214776.512	8.364

A(1)=1636.49mp P=170.998m

Sservicii(P+1E) catre strada = cca 249 mp
Scd locuinte colective =cca 4054mp
Scd S1+S2(parcari subterane)=cca 2200mp

Sc sol = cca 750mp
SCD= cca 6520mp

Steren existent=1636mp
POT propus = 46%
CUT propus = max.4

Alei pietonale+circulatii+parcari supaterane=cca 483mp
(max 29.2%)

Spatii verzi rezultate =cca 374mp (cca 23 %).Se impun
minim 20% spatii verzi
Amprenta imprejmuire =cca 29 mp (1.80%)

Nr apartamente estimate =maxim 46 apartamente
Nr persoane estimate (numar maxim) =79 persoane
locuire +9 angajati servicii

Parcari necesare:
-minim 79 p locuire
-minim 2 parcari clienti
-2 parcari personal (servicii)
-1 loc aprovizionare(circuit separat servicii)

Număr cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
350805	1636 mp	str. Cocorilor, nr. 40, loc. Arad, jud. Arad

Carte funciară nr.	350805	UAT	ARAD
--------------------	--------	-----	------

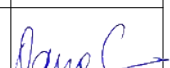
NOTĂ:

TERENUL CU NR CAD 350805 RĂMÂNE INTEGRAL ÎN PROPRIETATEA PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE

MLADIN RODICA (având drept de proprietate cu titlu de cumpărare și moștenire, cota actuală 718 / 1636) și MARTIN RAMONA-MIHAELA (având drept de proprietate cu titlu de cumpărare și moștenire, cotă actuală 918 / 1636), conform extrasului de carte funciară.

LIMITA DE PROPRIETATE A TERENULUI STUDIAT NU SE MODIFICĂ FAȚĂ DE SITUAȚIA ÎNIIȚIALĂ



PROIECTANT GENERAL		SUBPROIECTANT		PROPRIETAR: MLADIN RODICA SI MARTIN RAMONA MIHAELA		PR. NR.:
PRO.ARHITECTURA ARHITECTURĂ URBANISM RESTAURARE CONSULTANȚĂ S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L. Arad, str. Ioan Alexandru, nr.15, jud. Arad tel.: 0357.430.030, e-mail: office@proarhitecturad.ro		s.c. SODA ARCHITECTS s.r.l. tel 0724264001		BENEFICIAR: S.C. MLADIN OMU S.R.L.		PR.GENERAL: 448 / 2019
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	Scara:	AMPLASAMENT: ARAD, UTR 15, STR. COCORILOR , NR. 40-42 TITLU PROIECT: PUZ și RLU aferent ZONĂ cu FUNCȚIUNI MIXTE, IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE,ORGANIZARE ȘANTIER	SUBPROIECT.: 38 / 2019
COORDONATOR URBANSIM	arh. SIRBU Oana		1:500	iun. 2019		FAZA: P.U.Z.
INTOCMIT	arh. SIRBU Oana					PLANSA NR
DESENAT	arh. SURCA Roxana		A3+ 297/420	DENUMIRE PLANSA REGLEMENTARI CIRCULATIA TERENURILOR		10