



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 244
din 13 mai 2021

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):
„Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective,
servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese” strada L. Rebreanu, nr. 95,
identificat prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 74789/A5/16.10.2020 și nr. 36867/A5/07.05.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73002/A5/08.10.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul nr. 74787/A5/16.10.2020 și raportul de specialitate nr. 36492/A5/ 06.05.2021 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 08/06.05.2021,

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

Conform 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,

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

În baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 15 voturi pentru, 8 abțineri (23 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențiale - locuințe colective, servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese", strada L. Rebreanu, nr. 95, identificat prin extrasul

C.F. nr. 304822-Arad, municipiul Arad, județul Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC Transdara SA

2. Elaborator: SC Tara Plan SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici

3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 29.932mp, este amplasată în intravilanul municipiului. Arad, în UTR nr. 13 conform PUG-lui aprobat. La ora actuală în incinta propusă spre reglementare SC Transdara SA deține mai multe corpuri de clădiri în care își desfășoară activitatea societatea, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește flota companiei (hala, depozit carburanți, atelier mecanic, de sudură, rampă, magazii) precum și clădiri cu destinația de birouri. Clădirile sunt racordate la utilități.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Descrierea soluției propuse:

Se propune schimbarea destinației zonei din unități industriale și depozite nepoluante, în zonă cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zonă servicii și comerț.

Se vor delimita două zone funcționale principale:

2.1.1. ISco - unitatea funcțională - comerț și servicii (parcele nr. 1):

- funcțiunea dominantă a zonei: comerț/servicii;

- funcțiuni admise ale zonei : locuințe colective, P+3E;

locuințe de serviciu.

- funcțiuni complementare admise ale zonei: împrejmuire, spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 1 = 6.002 mp

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,2

Sc max = 1.800 mp

Sdmax = 7.200mp

Hmax = P+3E, H max la cornisa = 17 m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 15 m, respectiv la 7 m față de limita de proprietate retrasă față de carosabil;

- față de limita posterioară a parcelei la min. 5 m;

- față de limita de proprietate estică a parcelei la min. 5 m;

- față de limita de proprietate vestică a parcelei la min. 15 m.

Spațiu verde minim amenajat 10,00%.

2.1.2. Lc - unitatea funcțională - locuire colectivă cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (parcele nr.2), cu următoarele subunități funcționale:

- Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+4E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;

- Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;

- Lc3 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, exclusiv zone rezidențiale.

- funcțiunea dominantă a zonei: locuire, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la S/D+P+4E (Lc1), S/D+P+5E (Lc2, Lc3).

- funcțiuni admise: spații de servicii/comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2.

- funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 2 = 23.930 mp

Număr aproximativ de apartamente 410 (cu 1,2,3, 4 camere) și spații de servicii /comerț la parterul primelor 2 registre construite.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,9

Sc max = 7.179 mp

Sd max = 45.467 mp

Hmax = S/D+P+4E, Hmax = 17 m (Lc1)

Hmax = S/D+P+5E, Hmax = 18,16 m (Lc2, Lc3)

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 3 m;
- față de limita posterioară a parcelei la min. 15 m;
- față de limita de proprietate estică și vestică a parcelei la min. 10 m;
- față de limita de proprietate nordică a parcelei (limita comună cu parcela nr. 1) la min. 6 m.

Distanțele minime acceptate între construcții propuse vor fi egale cu jumătate din înălțime la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 6m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2, Lc3)

2.2. Spații verzi:

- pentru parcela 1 - zona servicii și comerț, spațiul verde amenajat este de minim 10% din totalul suprafeței parcelei
- pentru parcela 2 - zona locuie colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț, spațiul verde amenajat este de minim 20% din totalul suprafeței parcelei.

2.3. Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:

Se vor realiza accese auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nou propusă în parte, după cum urmează:

- la parcela nr. 1: se va realiza un acces nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 10 m;
- la parcela nr. 2: se vor realiza 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 7m.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele 2 accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și parcela 2.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

2.4. Parcări:

Necesarul de parcaje va fi determinat conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5

Pentru funcțiunea de servicii și /sau comerț, se vor prevedea:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, se va prevedea un loc de parcare/apartament.

Numărul maxim de apartamente se va corela cu numărul maxim de locuri de parcare rămas după asigurarea locurilor de parcare pentru funcțiunile complementare.

Calcul orientativ pentru numărul de parcări :

- pentru parcela 1 - 60 de locuri de parcare .
 - pentru parcela 2 - 1 loc de parcare /apartament, aproximativ 400-410 de locuri de parcare /apartamente cu un spor suplimentar de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii și comerț.
- 2.5 Parcelări:

Se vor realiza două loturi independente, parcela nr. 1 și parcela nr. 2, cu posibilitatea parcelării ulterioară a acestora, cu condiția respectării reglementărilor impuse de regulamentul de urbanism.

2.6. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Liviu Rebreanu.

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

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
SZABO Mihai-Iosif

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 246/07.05.2021
Ed. 1 revizia 1

Avizat:
SECRETAR GENERAL
Cons. jr. STEPANESCU Lilioara

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2021
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):
„Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective,
servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese” strada L. Rebreanu, nr. 95,
identificat prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad, municipiul Arad, județul Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 74789/A5/16.10.2020 și nr. 36867/A5/07.05.2021,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73002/A5/08.10.2020, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul nr. 74787/A5/16.10.2020 și raportul de specialitate nr. 36492/A5/ 06.05.2021 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 08/06.05.2021,

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

Conform 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,

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

În baza Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențiale - locuințe colective, servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese", strada L. Rebreanu, nr. 95, identificat prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad, municipiul Arad, județul Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC TRANSDARA SA

2. Elaborator: SC TARA PLAN SRL specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici

3. Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 29.932mp, este amplasată în intravilanul municipiului. Arad, în UTR nr. 13 conform PUG-lui aprobat. La ora actuală în incinta propusă spre reglementare SC Transdara SA deține mai multe corpuri de clădiri în care își desfășoară activitatea societatea, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește flota companiei (hala, depozit carburanți, atelier mecanic, de sudură, rampă, magazii) precum și clădiri cu destinația de birouri. Clădirile sunt racordate la utilități.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Descrierea soluției propuse:

Se propune schimbarea destinației zonei din unități industriale și depozite nepoluante, în zonă cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zonă servicii și comerț.

Se vor delimita două zone funcționale principale:

2.1.1. ISco - unitatea funcțională - comerț și servicii (parcela nr. 1):

- **funcțiunea dominantă a zonei:** comerț/servicii;

- **funcțiuni admise ale zonei :** locuințe colective, P+3E;
locuințe de serviciu.

- **funcțiuni complementare admise ale zonei:** împrejmuire, spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 1 = 6.002 mp

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,2

Sc max = 1.800 mp

Sdmax = 7.200mp

Hmax = P+3E, H max la cornisa = 17 m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 15 m, respectiv la 7 m față de limita de proprietate retrasă față de carosabil;

- față de limita posterioară a parcelei la min. 5 m;

- față de limita de proprietate estică a parcelei la min. 5 m;

- față de limita de proprietate vestică a parcelei la min. 15 m.

Spațiu verde minim amenajat 10,00%.

2.1.2. Lc - unitatea funcțională - locuire colectivă cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (parcela nr.2), cu următoarele subunități funcționale:

- Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+4E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;

- Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;

- Lc3 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, exclusiv zone rezidențiale.

- **funcțiunea dominantă a zonei:** locuire, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la S/D+P+4E (Lc1), S/D+P+5E (Lc2, Lc3).

- **funcțiuni admise:** spații de servicii/comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2.

- **funcțiuni complementare:** accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 2 = 23.930 mp

Număr aproximativ de apartamente 410 (cu 1,2,3, 4 camere) și spații de servicii /comerț la parterul primelor 2 registre construite.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,9

$Sc_{max} = 7.179 \text{ mp}$

$Sd_{max} = 45.467 \text{ mp}$

$H_{max} = S/D+P+4E$, $H_{max} = 17 \text{ m}$ (Lc1)

$H_{max} = S/D+P+5E$, $H_{max} = 18,16 \text{ m}$ (Lc2, Lc3)

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 3 m;
- față de limita posterioară a parcelei la min. 15 m;
- față de limita de proprietate estică și vestică a parcelei la min. 10 m;
- față de limita de proprietate nordică a parcelei (limita comună cu parcela nr. 1) la min. 6 m.

Distanțele minime acceptate între construcții propuse vor fi egale cu jumătate din înălțime la cornișă a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 6m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2, Lc3)

2.2. Spații verzi:

- pentru parcela 1 - zona servicii și comerț, spațiul verde amenajat este de minim 10% din totalul suprafeței parcelei
- pentru parcela 2 - zona locuițe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț, spațiul verde amenajat este de minim 20% din totalul suprafeței parcelei.

2.3. Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:

Se vor realiza accese auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nou propusă în parte, după cum urmează:

- la parcela nr. 1: se va realiza un acces nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 10 m;
- la parcela nr. 2: se vor realiza 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 7m.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele 2 accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și parcela 2.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

2.4. Parcări:

Necesarul de parcaje va fi determinat conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5

Pentru funcțiunea de servicii și /sau comerț, se vor prevedea:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, se va prevedea un loc de parcare/apartament.

Numărul maxim de apartamente se va corela cu numărul maxim de locuri de parcare rămas după asigurarea locurilor de parcare pentru funcțiunile complementare.

Calcul orientativ pentru numărul de parcări :

- pentru parcela 1 - 60 de locuri de parcare .

- pentru parcela 2 - 1 loc de parcare /apartament, aproximativ 400-410 de locuri de parcare /apartamente cu un spor suplimentar de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii și comerț.

2.5 Parcelări:

Se vor realiza două loturi independente, parcela nr. 1 și parcela nr. 2, cu posibilitatea parcelării ulterioară a acestora, cu condiția respectării reglementărilor impuse de regulamentul de urbanism.

2.6. Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Liviu Rebreanu.

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

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre

privind demararea procedurii de transparență decizională:

la Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU):

**“CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE
COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ȘI
ACCESE”**

mun. Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, C.F. nr. 304822 - Arad.

S.C. TRANSDARA S.A.

- beneficiar: SC TRANSDARA S.A.

- elaborator: proiectant general SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Ghe. Seculici, pr. nr. 179/2020

Parcela propusă pentru refuncționalizare este în municipiul Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, identificată prin extrasul C.F. nr. 304822 – Arad, are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 29.932 mp, este amplasată în intravilanul mun. Arad, în UTR nr. 13, într-o subzonă de unități industriale și depozite nepoluante în In 13c, conform PUG Arad aprobat și constituie proprietatea privată a SC TRANSDARA S.A.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 576 din 23 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

P R I M A R
Călin Bibarț

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU):
Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective,
servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese
strada L. Rebreanu, nr. 95, identificat prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad
municipiul Arad, județul Arad

- beneficiar: SC TRANSDARA SA
- elaborator: SC TARA PLAN SRL specialist cu drept de semnătură RUR , arh. Gheorghe Seculici

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr.304882-Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice SC TRANSDARA SA

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 69528 din 28.09.2020 și completările ulterioare înregistrate cu nr. 27985 din 06.04.2021 de către SC TRANSDARA SA
- rapoartele de specialitate nr. 74787 / A5 / 16.10.2020 și nr. / A5 / întocmite 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. 73002 / A5 / 09.10.2020, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 08 / 06.05.2021 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr576 din 23.03.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- schimbarea destinației parcelei identificate prin C.F. nr. 304822-Arad din zonă de unități industriale și depozite nepoluante, în zonă cu funcțiuni mixte-locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime și zonă servicii și comerț

Descrierea soluției propuse:

Se propune schimbarea destinației zonei din unități industriale și depozite nepoluante, în zonă cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zonă servicii și comerț.

Se vor delimita două zone funcționale principale:

1.

ISco - unitatea funcțională - comerț și

servicii (parcela nr. 1):

- **funcțiunea dominantă a zonei:** comerț/servicii;
- **funcțiuni admise ale zonei :** locuințe colective, P+3E;
locuințe de serviciu.
- **funcțiuni complementare admise ale zonei:** împrejmuire, spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 1 = 6.002 mp

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,2

Sc max = 1.800 mp

Sdmax = 7.200mp

Hmax = P+3E, H max la cornisa = 17 m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 15 m, respectiv la 7 m față de limita de proprietate retrasă față de carosabil;
- față de limita posterioară a parcelei la min. 5 m;
- față de limita de proprietate estică a parcelei la min. 5 m;
- față de limita de proprietate vestică a parcelei la min. 15 m.

Spațiu verde minim amenajat 10,00%.

2. Lc - unitatea funcțională - locuire colectivă cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (parcele nr.2), cu următoarele subunități funcționale:

- Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+4E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;
- Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;
- Lc3 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, exclusiv zone rezidențiale.
- **funcțiunea dominantă a zonei:** locuire, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la S/D+P+4E (Lc1), S/D+P+5E (Lc2, Lc3).
- **funcțiuni admise:** spații de servicii/comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2.
- **funcțiuni complementare:** accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 2 = 23.930 mp

Număr aproximativ de apartamente 410 (cu 1,2,3, 4 camere) și spații de servicii /comerț la parterul primelor 2 registre construite.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,9

Sc max = 7.179 mp

Sd max = 45.467 mp

Hmax = S/D+P+4E, Hmax = 17 m (Lc1)

Hmax = S/D+P+5E, Hmax = 18,16 m (Lc2, Lc3)

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 3 m;
- față de limita posterioară a parcelei la min. 15 m;
- față de limita de proprietate estică și vestică a parcelei la min. 10 m;
- față de limita de proprietate nordică a parcelei (limita comună cu parcela nr. 1) la min. 6 m.

Distanțele minime acceptate între construcții propuse vor fi egale cu jumătate din înălțime la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 6m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2, Lc3)

Spații verzi:

- pentru parcela 1 - zona servicii si comert, spațiul verde amenajat este de minim 10% din totalul suprafeței parcelei
- pentru parcela 2 - zona locuițe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț, spatiul verde amenajat este de minim 20% din totalul suprafeței parcelei.

Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:

Se vor realiza accese auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nou propusă în parte, după cum urmează:

- la parcela nr. 1: se va realiza un acces nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 10 m;
- la parcela nr. 2: se vor realiza 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 7m.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele 2 accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și parcela 2.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

Parcări:

Necesarul de parcaje va fi determinat conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5

Pentru funcțiunea de servicii și /sau comerț, se vor prevedea:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, se va prevedea un loc de parcare/apartament.

Numărul maxim de apartamente se va corela cu numărul maxim de locuri de parcare rămas după asigurarea locurilor de parcare pentru funcțiunile complementare.

Calcul orientativ pentru numărul de parcări :

- pentru parcela 1 - 60 de locuri de parcare .
- pentru parcela 2 - 1 loc de parcare /apartament, aproximativ 400-410 de locuri de parcare /apartamente cu un spor suplimentar de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii și comerț.

Parcelări:

Se vor realiza două loturi independente, parcela nr. 1 și parcela nr. 2, cu posibilitatea parcelării ulterioară a acestora, cu condiția respectării reglementărilor impuse de regulamentul de urbanism.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Liviu Rebreanu.

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

P R I M A R
Călin Bibarț

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențiale-locuințe colective, servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese

Inițiatorii documentației – **SC TRANSDARA SA**

Amplasament – municipiul Arad, str. Liviu Rebreanu nr.95

Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 179/2020

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

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

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

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

- prin adresa nr. 28026/23.04.2020 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 30.04.2020;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 30.04.2020 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 14.05.2020 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49648/20.07.2020, 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 20.08.2020;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 20.08.2020 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, 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 03.09.2020 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare 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 din:
-str.Liviu Rebreanu: Asociația de proprietari bl.98A, bl.98C, bl.100A, bl.100, bl.102, bl.P5, bl.98D, ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ APELE ROMÂNE, D.S.V.S.A Arad,
-str.Rodnei: Asociația de proprietari bl.O2,
-str.Baladei: Asociația de proprietari bl.OX,
-str.Aurel Ardelean: SC MAXTHERM SRL, SC CIEFFE SRL, SC COSTE SHOES SRL, SC KEBO SRL,
-UNIVERSITATEA DE VEST VASILE GOLDIS ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		09.10.2020

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU)
“CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE
COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ȘI
ACCESE”

mun.Arad, str. Liviu Rebreanu, nr. 95, CF nr. 304822 - Arad.
S.C. TRANSDARA S.A.

- beneficiar: SC TRANSDARA SA
- elaborator: SC TARA PLAN SRL, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici, pr. nr. 179/2020

Încadrarea în localitate

Amplasamentul este poziționat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, județul ARAD, în cartierul Confecții, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr. 95.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 304822 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice SC TRANSDARA SA

Situația existentă

Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 304822 – Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosință curți construcții în intravilan și suprafața de 29.932mp, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr.13 conform PUG-lui aprobat.

La ora actuală în incinta propusă spre reglementare SC Transdara SA deține mai multe corpuri de clădiri în care își desfășoară activitatea societatea, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește flota companiei (hala, depozit carburanți, atelier mecanic, de sudură, rampă, magazine) precum și clădiri cu destinația de birouri. Clădirile sunt racordate la utilități. Toate aceste clădiri beneficiază de utilități. Înainte ca lucrările propuse prin prezentul PUZ să fie realizate, construcțiile existente pe amplasament vor fi demolate.

Incinta care se va reglementa conform PUG-lui aprobat se află în UTR nr.13, într-o subzonă de unități industriale și depozite nepoluante în In 13c.

În UTR nr. 13:

- funcțiunea dominantă a zonei este: locuire - zonă rezidențială
- funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Indicatorii urbanistici:

- POT zone rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2: 35%
- POT zona industrială pentru zonele existente - nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la remobilarea zonei cu clădiri destinate funcțiunilor rezidențiale, de comerț și pentru servicii, platforme parcare, circulații de incintă, spații verzi și eventuale zone tehnico-edilitare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare :

- **la sud:** teren proprietate privată Statul Roman
- **la vest:** S.G. Apele Romane - sediul Arad
- **la est:** teren proprietate privată
- **la nord:** strada Liviu Rebreanu

Descrierea soluției propuse:

Se propune schimbarea destinației zonei din unități industriale și depozite nepoluante, în zonă cu funcțiuni mixte-locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime și zonă servicii și comerț

Se vor delimita două zone funcționale principale:

1. **Isco - unitatea funcțională - comerț și servicii (parcele nr. 1),**
- **funcțiunea dominantă a zonei:** comerț/servicii
 - **funcțiuni admise ale zonei:** împrejurire, spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare
 - **funcțiuni complementare admise ale zonei:** locuință colectivă, P+3E
locuințe de serviciu

Suprafața parcelei nr. 1 = 6.002mp

Indicatori urbanistici:

POT max = 30%

CUT max = 1,2

Sc max = 1.800mp

Sdmax = 7.200mp

Hmax=P+3E, H max la cornișă =17m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min.15m, respectiv la 7m față de limita de proprietate retrasă față de carosabil
- față de limita posterioară a parcelei la min.3m
- față de limita de proprietate estică a parcelei la min.3m
- față de limita de proprietate vestică a parcelei la min.15m

Spațiu verde minim amenajat 10%

2. **Lc - unitatea funcțională - locuire colectivă cu regim mediu/mare de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii / comerț (parcele nr. 2),**

cu următoarele subunități funcționale:

- Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț
- Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+6E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț
- Lc3 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+8E, exclusiv zonelor rezidențiale
- **funcțiunea dominantă a zonei:** - locuire, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E(Lc1), P+6E(Lc2), P+8E (Lc3)
- **funcțiuni admise:** spații de servicii/comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2.
- **funcțiuni complementare :** accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

Suprafața parcelei nr. 2 =23.930mp

Număr aproximativ de apartamente 410 (cu 1, 2 ,3 camere) și spații de servicii /comerț la parterul primelor 2 registre construite, cu o suprafața de până la 2.800mp.

Indicatori urbanistici:

POT max = 30%

CUT max = 1,9

Scmax = 7.179mp

Sdmax = 45.467mp

Hmax = P+8E, Hmax = 29m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 3m
- față de limita posterioară a parcelei la min. 15m
- față de limita de proprietate estică și vestică a parcelei la min. 10m
- față de limita de proprietate nordică a parcelei la min. 6m

Locuințele colective vor fi astfel amplasate încât să fie respectate prevederile Ordinului nr.119/2014, art.3, aliniat 1:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Spațiu verde minim amenajat 20%.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Se vor realiza accese auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nou propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățimea de minim de 10m,

- Parcela nr. 2: un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7m și un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7m.

Se va realiza o trecere de pietoni între cele 2 accese propuse pe amplasament.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

Parcări:

Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.

Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, și anume:

Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

Parcelări:

Prezenta documentatie propune realizarea a două loturi independente, inițiale parcela nr. 1 și parcela nr. 2, cu posibilitatea parcelării ulterioare a acestora cu condiția respectării reglementărilor impuse de prezentul regulament de urbanism.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Liviu Rebreanu. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 576 din 23 martie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 36492/A5/06.05.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU):
Construire ansamblu cu funcţiuni mixte, rezidenţial - locuinţe colective,
servicii şi comerţ, cu funcţiuni complementare şi accese
strada L. Rebreanu, nr. 95, identificat prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad
municipiul Arad, judeţul Arad

- beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.
- elaborator: S.C. TARA PLAN S.R.L. specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe Seculici

Încadrarea în localitate

Amplasamentul este poziţionat în zona de vest a intravilanului municipiului Arad, judeţul ARAD, în cartierul Confecţii, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr. 95.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad şi constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. TRANSDARA S.A.

Situaţia existentă

Parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad care face obiectul prezentului P.U.Z. are categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi suprafaţa de 29.932 mp, este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr. 13 conform PUG-lui aprobat.

La ora actuală în incinta propusă spre reglementare SC Transdara SA deţine mai multe corpuri de clădiri în care îşi desfăşoară activitatea societatea, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deserveşc flota companiei (hala, depozit carburanţi, atelier mecanic, de sudură, rampă, magazii) precum şi clădiri cu destinaţia de birouri. Clădirile sunt racordate la utilităţi.

Incinta care se va reglementa conform PUG-lui aprobat se află în UTR nr. 13, într-o subzonă de unităţi industriale şi depozite nepoluante în In 13c.

În UTR nr. 13 :

- funcţiunea dominantă a zonei este : locuire - zonă rezidenţială;
- funcţiunile complementare admise ale zonei sunt: spaţii comerciale şi prestări servicii.

Indicatorii urbanistici :

- POT zone rezidenţiale cu locuinţe P, P+1, P+2: 35%;
- POT zona industrială pentru zonele existente - nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului.

Intervenţiile urbanistice pe amplasament se referă la remobilarea zonei cu clădiri destinate funcţiunilor rezidenţiale, de comerţ şi pentru servicii, platforme parcare, circulaţiei de incintă, spaţii verzi şi eventuale zone tehnico-edilitare.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la sud:** teren proprietate privată Statul Roman;
- **la vest:** S.G. Apele Române - sediul Arad;
- **la est:** teren proprietate privată;
- **la nord:** strada Liviu Rebreanu.

Descrierea soluţiei propuse:

Se propune schimbarea destinaţiei zonei din unităţi industriale şi depozite nepoluante, în zonă cu funcţiuni mixte - locuinţe colective cu regim mediu de înălţime şi zonă servicii şi comerţ.

Se vor delimita două zone funcționale principale:

2.

ISco - unitatea funcțională - comerț și

servicii (parcele nr. 1):

- **funcțiunea dominantă a zonei:** comerț/servicii;

- **funcțiuni admise ale zonei :** locuințe colective, P+3E;
locuințe de serviciu.

- **funcțiuni complementare admise ale zonei:** împrejurimi, spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 1 = 6.002 mp

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,2

Sc max = 1.800 mp

Sdmax = 7.200mp

Hmax = P+3E, H max la cornisa = 17 m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 15 m, respectiv la 7 m față de limita de proprietate retrasă față de carosabil;

- față de limita posterioară a parcelei la min. 5 m;

- față de limita de proprietate estică a parcelei la min. 5 m;

- față de limita de proprietate vestică a parcelei la min. 15 m.

Spațiu verde minim amenajat 10,00%.

2. Lc - unitatea funcțională - locuire colectivă cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (parcele nr.2), cu următoarele subunități funcționale:

- Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+4E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;

- Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;

- Lc3 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, exclusiv zone rezidențiale.

- **funcțiunea dominantă a zonei:** locuire, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la S/D+P+4E (Lc1), S/D+P+5E (Lc2, Lc3).

- **funcțiuni admise:** spații de servicii/comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2.

- **funcțiuni complementare:** accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 2 = 23.930 mp

Număr aproximativ de apartamente 410 (cu 1,2,3, 4 camere) și spații de servicii /comerț la parterul primelor 2 registre construite.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,9

Sc max = 7.179 mp

Sd max = 45.467 mp

Hmax = S/D+P+4E, Hmax = 17 m (Lc1)

Hmax = S/D+P+5E, Hmax = 18,16 m (Lc2, Lc3)

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 3 m;

- față de limita posterioară a parcelei la min. 15 m;

- față de limita de proprietate estică și vestică a parcelei la min. 10 m;

- față de limita de proprietate nordică a parcelei (limita comună cu parcela nr. 1) la min. 6 m.

Distanțele minime acceptate între construcții propuse vor fi egale cu jumătate din înălțime la cornișă a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 6m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2, Lc3)

Spații verzi:

- pentru parcela 1 - zona servicii și comerț, spațiul verde amenajat este de minim 10% din totalul suprafeței parcelei
- pentru parcela 2 - zona locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț, spațiul verde amenajat este de minim 20% din totalul suprafeței parcelei.

Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:

Se vor realiza accese auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nou propusă în parte, după cum urmează:

- la parcela nr. 1: se va realiza un acces nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 10 m;
- la parcela nr. 2: se vor realiza 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 7m.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele 2 accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și parcela 2.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

Parcări:

Necesarul de parcaje va fi determinat conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5

Pentru funcțiunea de servicii și /sau comerț, se vor prevedea:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, se va prevedea un loc de parcare/apartament.

Numărul maxim de apartamente se va corela cu numărul maxim de locuri de parcare rămas după asigurarea locurilor de parcare pentru funcțiunile complementare.

Calcul orientativ pentru numărul de parcări :

- pentru parcela 1 - 60 de locuri de parcare .
- pentru parcela 2 - 1 loc de parcare /apartament, aproximativ 400-410 de locuri de parcare /apartamente cu un spor suplimentar de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii și comerț.

Parcelări:

Se vor realiza două loturi independente, parcela nr. 1 și parcela nr. 2, cu posibilitatea parcelării ulterioară a acestora, cu condiția respectării reglementărilor impuse de regulamentul de urbanism.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Liviu Rebreanu.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 576 din 23.03.2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de

aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	321323245/27.08.2020	23.03.2022
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	13005/20.10.2020	-
3	SC Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi SA	3219/14.08.2020	14.08.2021
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	925795/14.09.2020	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	925794/14.09.2020	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	415/17.09.2020	-
7	Direcția Edilitară (Drumuri, Spații Verzi)	57307, 57312/15.09.2020	-
8	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	16504/21.08.2020	-
9	Telekom Romania Communications S.A.	222/25.08.2020	Aviz condiționat
10	RDS&RCS	463/17.08.2020	23.03.2022
11	STS	14312/03.09.2020	23.03.2022
12	O.C.P.I. Arad	PV recepție 1553/2020	-
13	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	4343/1441/29280/1965 / 30.03.2021	30.03.2022
14	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	190267/04.09.2020	-
15	Direcția Edilitară-Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații terestre, Comisia de Sistematizare a Circulației	52885/Z1/14.08.2020	-
16	Delgaz Grid S.A.	212533600/17.08.2020	17.08.2021
17	A.N.I.F.	191/03.09.2020	03.09.2021

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.04.2021, s-a emis Avizul Tehnic nr. 08 / 06.05.2021. Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. Transdara S.A. cu sediul în județul Arad, municipiul Arad, strada Liviu Rebreanu, nr. 95, înregistrată cu nr. 69528 din 28.09.2020 și completările ulterioare depuse cu nr. 27985 din 06 aprilie 2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 08 din 06.05.2021

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU):
Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial - locuințe colective,
servicii și comerț, cu funcțiuni complementare și accese
strada L. Rebreanu, nr. 95, identificat prin extrasul C.F. nr. 304822-Arad
municipiul Arad, județul Arad

Inițiator: S.C. TRANSDARA S.A.

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L., pr. nr. 179/2020

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Gheorghe Seculici

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

- **la sud:** teren proprietate privată Statul Roman;
- **la vest:** S.G. Apele Române - sediul Arad;
- **la est:** teren proprietate privată;
- **la nord:** strada Liviu Rebreanu.

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

- UTR. nr.13, subzonă In 13c de unități industriale și depozite nepoluante
- funcțiunea dominantă a zonei este : locuire - zonă rezidențială;
- funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Indicatorii urbanistici :

- POT zone rezidențiale cu locuințe P, P+1, P+2: 35%;
- POT zona industrială pentru zonele existente - nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului

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

- UTR . nr.13;
- regim de construire: ;
- funcțiuni predominante:

Descrierea soluției propuse:

Se propune schimbarea destinației zonei din unități industriale și depozite nepoluante, în zonă cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zonă servicii și comerț.

Se vor delimita două zone funcționale principale:

3. ISco - unitatea funcțională - comerț și servicii (parcele nr. 1):

- **funcțiunea dominantă a zonei:** comerț/servicii;
 - **funcțiuni admise ale zonei :** locuințe colective, P+3E;
locuințe de serviciu.
 - **funcțiuni complementare admise ale zonei:** împrejurire, spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare.
- Suprafața parcelei nr. 1 = 6.002 mp

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,2

Sc max = 1.800 mp

Sdmax = 7.200mp

Hmax = P+3E, H max la cornisa = 17 m

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 15 m, respectiv la 7 m față de limita de proprietate retrasă față de carosabil;
- față de limita posterioară a parcelei la min. 5 m;
- față de limita de proprietate estică a parcelei la min. 5 m;
- față de limita de proprietate vestică a parcelei la min. 15 m.

Spațiu verde minim amenajat 10,00%.

2. Lc - unitatea funcțională - locuire colectivă cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (parcele nr.2), cu următoarele subunități funcționale:

- Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+4E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;
- Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț;
- Lc3 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la S/D+P+5E, exclusiv zone rezidențiale.
- **funcțiunea dominantă a zonei:** locuire, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la S/D+P+4E (Lc1), S/D+P+5E (Lc2, Lc3).
- **funcțiuni admise:** spații de servicii/comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2.
- **funcțiuni complementare:** accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.

Suprafața parcelei nr. 2 = 23.930 mp

Număr aproximativ de apartamente 410 (cu 1,2,3, 4 camere) și spații de servicii /comerț la parterul primelor 2 registre construite.

Indicatori urbanistici:

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 1,9

Sc max = 7.179 mp

Sd max = 45.467 mp

Hmax = S/D+P+4E, Hmax = 17 m (Lc1)

Hmax = S/D+P+5E, Hmax = 18,16 m (Lc2, Lc3)

Regim de aliniere:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- față de aliniamentul stradal la min. 3 m;
- față de limita posterioară a parcelei la min. 15 m;
- față de limita de proprietate estică și vestică a parcelei la min. 10 m;
- față de limita de proprietate nordică a parcelei (limita comună cu parcela nr. 1) la min. 6 m.

Distanțele minime acceptate între construcții propuse vor fi egale cu jumătate din înălțime la cornișă a celei mai înalte clădiri (H/2), dar nu mai puțin de 6m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2, Lc3)

Spații verzi:

- pentru parcela 1 - zona servicii si comerț, spațiul verde amenajat este de minim 10% din totalul suprafeței parcelei
- pentru parcela 2 - zona locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț, spațiul verde amenajat este de minim 20% din totalul suprafeței parcelei.

Circulații și accese, deservirea rutieră a incintei studiate:

Se vor realiza accese auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nou propusă în parte, după cum urmează:

- la parcela nr. 1: se va realiza un acces nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 10 m;
- la parcela nr. 2: se vor realiza 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, cu lățime minimă de 7m.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele 2 accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și parcela 2.

Accesele pietonale în incinta reglementată se vor realiza atât în zona celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

Parcări:

Necesarul de parcaje va fi determinat conform prevederilor HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa 5

Pentru funcțiunea de servicii și /sau comerț, se vor prevedea:

- un loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiunea de locuințe colective cu regim mediu de înălțime, se va prevedea un loc de parcare/apartament.

Numărul maxim de apartamente se va corela cu numărul maxim de locuri de parcare rămas după asigurarea locurilor de parcare pentru funcțiunile complementare.

Calcul orientativ pentru numărul de parcări :

- pentru parcela 1 - 60 de locuri de parcare .
- pentru parcela 2 - 1 loc de parcare /apartament, aproximativ 400-410 de locuri de parcare /apartamente cu un spor suplimentar de locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii și comerț.

Parcelări:

Se vor realiza două loturi independente, parcela nr. 1 și parcela nr. 2, cu posibilitatea parcelării ulterioară a acestora, cu condiția respectării reglementărilor impuse de regulamentul de urbanism.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente pe strada Liviu Rebreanu.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.04.2021 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 576 din 23.03.2020, emis de Primarul municipiului Arad

Arhitect-Şef
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

red/dact/2ex/HS/DS
PMA-A5-14

 SC TARA PLAN SRL Mun.Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr.15/A, 310010 Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 danielaursachi@gmail.com	Pr. nr. 179/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad Beneficiar: TRANSDARA S.A.
---	---

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **“ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”**
- Amplasament: mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.
- Beneficiar: TRANSDARA S.A.

CF 304822 ARAD
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: aprilie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului TRANSDARA S.A.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 576/23.03.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 13/19.05.2020, eliberate de Primăria Mun.Arad.

Amplasamentul este situat în intravilan, în partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confectii, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Terenul studiat are o suprafața de 29.932 mp conform extras C.F. nr. 304822 Arad.

Terenul studiat se afla în proprietate privată a TRANSDARA S.A., având categoria de folosință de curți construcții (conform C.F. nr. 304822 Arad).

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de clădiri în care se desfășoară activitatea societății, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește partea tehnică pentru flota companiei (hala, depozit carburanți, atelier mecanic și de sudură, rampa, magazii) precum și clădire cu destinația de birouri. Toate aceste clădiri beneficiază de utilități.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privată

Sud – teren proprietate privată Statul Roman

Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parcelă destinată zonei rezidențiale – locuințe colective cu regim mediu de înălțime cu funcțiuni complementare

servicii/comert si 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.

b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.

- c) Dotari tehnico-edilitare, platforma gospodareasca
- d) Sistemalizare verticala a terenului
- e) Platforme circulabile si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Accese carosabile si pietonale in incinta

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in U.T.R. 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Indicatorii urbanistici existenti prevazuti prin P.U.G., U.T.R. nr. 13 sunt:

P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%

P.O.T. zona industrială pentru zonele existente - nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

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

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

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

- P.U.G. Municipiul Arad;
- Certificat de urbanism nr. 576/23.03.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 13/19.05.2020 eliberat de Primaria Mun. Arad;
- Aviz C.T.A.T.U. nr. 49684/07.09.2020

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform PUG –terenul se afla in U.T.R. 13, intr-o subzona de unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara), Universitatea Vasile Goldis (in sediul fostei fabrici de confectii MODA). Pozitionarea si dimensiunea terenului studiat il califica pentru noua functiune, in relatie cu zona imediat invecinata.

Functiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara).

Construcțiile nou propuse se vor integra în ansamblul zonei propuse spre reglementare, ținând cont de faptul că pe partea opusă a străzii Liviu Rebreanu, precum și pe una dintre laturile amplasamentului, față de terenul studiat, se află imobile P+4 cu destinația de locuințe colective.

În imediată vecinătate a amplasamentului se află și una dintre facultățile Universității Vasile Goldis, care a generat deja în zona o circulație pietonală crescută, implicit o cerere de servicii cu spații aferente, comerț, de tipul cafenele, birouri de copiat acte, curatatorie.

Soluția propusă prevede ca regimul de înălțime să crească gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile, respectiv al treilea registru de 5 imobile au un regim de înălțime propus de maxim P+5E.

Realizarea unei zone de locuințe colective în imediată vecinătate a zonei universitare, facilitează cazarea unui număr mare de persoane care lucrează/studiază în imediată apropiere.

Un alt avantaj îl reprezintă infrastructura rutieră existentă în zona. Amplasamentul studiat se află, într-o zonă cu drumuri carosabile asfaltate. De asemenea, în imediată proximitate a amplasamentului studiat, se află și rețeaua orașului de tramvai și linie de autobuse, stații pentru acestea la o distanță de aproximativ 500 m.

2.2 Incadrarea în localitate:

Terenul studiat este situat în intravilan mun. Arad, în partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confectii, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privată

Sud – teren proprietate privată Statul Roman

Vest – S.G. Apele Române – sediul Arad

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosința actuală a terenului este de curți-construcții.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA deține mai multe corpuri de clădiri în care se desfășoară activitatea societății, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește partea tehnică pentru flota companiei (hală, depozit carburanți, atelier mecanic și de sudură, rampă, magazine) precum și clădire cu destinația de birouri. Toate aceste clădiri beneficiază de utilități.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,80 NMN (sud-vest) și +108,30 NMN (nord-est).

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

Accesul auto și pietonal în incinta studiată se realizează din strada Liviu Rebreanu, aflat la nord de proprietate. Actualmente, există un singur acces auto pe proprietate.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a înțocmit de către TERRA TEHNİK S.R.L. studiul geotehnic nr. 857/2020.

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

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate;
- amplasamentul investigat este ocupat de o serie de construcții propuse pentru demolare;
- stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul umpluturii fiind identificate pământuri de natură necoezivă în alternanță cu pământuri coezive până la adâncimea de investigare de 7,00 m față de CT;

- apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimi cuprinse între 2,40 și 3,00 m față de CT (NH = -2,40 - -3,00 m);
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic va intra în contact cu fundațiile imobilelor propuse.
- lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate mare.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din praf nisipos sau nisip prăfos.

Adâncimea de fundare optimă pentru construcțiile propuse va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcțiilor propuse.

Soluțiile de fundare pentru o posibilă construcție cu regim de înălțime de maxim S/D+P+5E sunt:

- a) fundarea directă la adâncimea de 3,50 m;
- b) fundarea indirectă prin intermediul incluziunilor rigide sau a piloților încastrați până la adâncimea minimă de 3,50 m față de CT;
- c) fundarea pe teren îmbunătățit prin înlocuirea terenului slab cu o pernă de balast;
- d) fundarea pe teren îmbunătățit prin metoda compactării prin impuls.

2.4 Circulația:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordică a amplasamentului studiat.

Actualmente, există un singur acces auto și pietonal pe proprietate, de dimensiuni adaptate funcțiunii existente. Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentație, se propune realizarea acceselor auto și pietonale în incinta pentru fiecare parcelă nouă propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 2 racorduri noi la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislației în vigoare, între strada Liviu Rebreanu și parcelele propuse.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni între cele două accese propuse pe amplasament, între parcela 1 și 2.

Accesul pietonal în incinta reglementată se va realiza atât în dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit, din trotuarul existent la frontul stradal.

2.5. Ocuparea terenurilor:

În zona studiată, terenurile au fost folosite pentru construcții.

Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni rezidențiale, locuințe colective, servicii și comerț, sedii de instituții centralizate (Apele Române, Direcția de Sanătate Veterinară), Universitatea Vasile Goldis (în sediul fostei fabrici de confecții MODA). Poziționarea și dimensiunea terenului studiat îl califică pentru noua funcțiune, în relație cu zona imediat învecinată.

Conform C.F. nr. 304822 Arad, pe teren există următoarele construcții :

Crt.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observații/Referințe
A1.1	304822-C1	Construcții industriale și edilitare	262	S. construită la sol: 262 mp; S. construită desfășurată: 262 mp; 1 corp clădire dormitor și birouri P+2
A1.2	304822-C2	Construcții industriale și edilitare	209	S. construită la sol: 209 mp; S. construită desfășurată: 209 mp; 1 corp clădire birouri P+1
A1.3	304822-C3	Construcții industriale și edilitare	44	S. construită la sol: 44 mp; S. construită desfășurată: 44 mp; 1 stație hidrofor P

A1.4	304822-C4	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 statie pompe P
A1.5	304822-C5	Constructii industriale si edilitare	298	S. construita la sol:298 mp; S. construita desfasurata:298 mp; 1 rezervor apa P
A1.6	304822-C6	Constructii industriale si edilitare	41	S. construita la sol:41 mp; S. construitadesf.:41 mp; 1 statie alimentare carburanti P
A1.7	304822-C7	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construitadesfasurata:4 mp; 1 depozit carburanti S
A1.8	304822-C8	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construitadesfasurata:4 mp; 1 depozit carburanti S
A1.9	304822-C9	Constructii industriale si edilitare	9	S. construita la sol:9 mp; S. construita Desfas.:9 mp; 1 statie pompa apa potabilaP
A1.10	304822-C10	Constructii industriale si edilitare	9	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; 1 cabina pompe P
A1.11	304822-C11	Constructii industriale si edilitare	67	S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; 1 decantor S
A1.12	304822-C12	Constructii industriale si edilitare	45	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; 1 anexa statie spalare
A1.13	304822-C13	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 atelier P
A1.14	304822-C14	Constructii industriale si edilitare	95	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; 1 atelier P
A1.15	304822-C15	Constructii industriale si edilitare	198	S. construita la sol:198 mp; S. construita Desf.:198 mp; 1 statie spalare mecanicaP
A1.16	304822-C16	Constructii industriale si edilitare	45	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; 1 rampa P
A1.17	304822-C17	Constructii industriale si edilitare	2.454	S. construita la sol:2454 mp; S. construita desfasurata:2454 mp; 1 hala intretinere P
A1.18	304822-C18	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 rezervor aer comprimat P
A1.19	304822-C19	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 rezervor aer comprimat P
A1.20	304822-C20	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 exhaustor P
A1.21	304822-C21	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 cos de fum P
A1.22	304822-C22	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 buncar S
A1.23	304822-C23	Constructii industriale si edilitare	32	S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; 1 magazie P
A1.24	304822-C24	Constructii industriale si edilitare	101	S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:101 mp; 1 magazie P
A1.25	304822-C25	Constructii industriale si edilitare	100	S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; 1 magazie P
A1.26	304822-C26	Constructii industriale si edilitare	33	S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; 1 magazie P
A1.27	304822-C27	Constructii industriale si edilitare	31	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; 1 magazie P
A1.28	304822-C28	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 spalator grasimi P
A1.29	304822-C29	Constructii industriale si edilitare	790	S. construita la sol:790 mp; S. construita desfasurata:790 mp; 1 ateleir mecanic P
A1.30	304822-C30	Constructii industriale si edilitare	16	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; 1 atelier sudura P

Înainte ca lucrările propuse prin prezentul PUZ să fie realizate, construcțiile existente pe amplasament vor fi demolate.

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitățile existente în zonă, și anume: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

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

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 / 2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.**
- **b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 2,2 km fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiata nu este inundabila.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișare abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. – uluicâșii împrejurimile acestuia.**

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

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

La sud-est de amplasament, la o distanță de aproximativ 105 m, se afla un depozit supraterran de carburanți.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse, din contra, funcțiile nou propuse sunt în continuarea celor existente în zona, și anume zona de locuințe colective, spații servicii și comerț.
- Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni rezidențiale locuințe colective, servicii și comerț, sedii de instituții centralizate (Apele Române, Direcția de Sănătate Veterinară), Universitatea Vasile Goldis (în sediul fostei fabrici de confecții MODA), adică într-o zonă dezvoltată și foarte accesibilă în relație cu centrul orașului. Actualmente, terenul se afla într-o zonă cu funcțiunea de unități industriale și depozite nepoluante.

2.7. Echiparea edilitară:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitățile existente în zonă, și anume: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusă implica însă o repositionare și redimensionare a tuturor bransamentelor la utilități.

Cele două loturi vor avea noi bransamente, funcție de soluțiile tehnice validate de furnizorii de utilități.

2.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă potabilă și pentru uz menajer este asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Liviu Rebreanu, în fața amplasamentului.

2.7.2. Canalizare menajeră

Incinta este racordată la sistemul de canalizare al municipiului Arad, aflată pe strada Liviu Rebreanu, în fața amplasamentului.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt colectate și deversate în rețeaua existentă strădala, aflată pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu energie termică a incintei se face cu ajutorul centralelor termice proprii alimentate printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor de pe amplasament se face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.7. Gospodărirea comunala:

Deseurile menajere produse în incinte vor fi depozitate în europubele amplasate pe platforme gospodărești împrejmuite, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va ține cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate în imediată apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Între aceste platforme menajere și construcțiile noi propuse, respectiv construcțiile pe de proprietăți învecinate, se va asigura o distanță minimă de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va ține cont ca acestea să fie accesibile pentru ridicarea deșeurilor de către firmele autorizate.

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă / 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.

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 pe timpul lucrărilor de execuție de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat după finalizarea execuției lucrărilor de construire, prin măsurile stabilite în documentația tehnică privind autorizarea lucrărilor de construire.

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

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA deține mai multe corpuri de clădiri în care se desfășoară activitatea societății, cu profilul de transport persoane. Există corpuri de clădire care deservește partea tehnică pentru flota companiei (hală, depozit carburanți, atelier mecanic și de sudură, rampă, magazine) precum și clădire cu destinația de birouri.

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

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre canalizarea existentă pe strada Liviu Rebreanu.

Apele pluviale colectate de pe platforma/parcarea ce va fi realizată pe parcela 1 cu destinația de servicii și comerț vor fi deversate în canalizarea pluvială existentă pe strada Liviu Rebreanu doar după trecerea lor prin desnisipator și separator de hidrocarburi.

2.8.4. După aprobarea PUZ-ului, înainte de obținerea Autorizației de Construire, va fi solicitată Autorizația de Demolare a construcțiilor existente în incintă.

Lucrarile de demolare vor fi realizate conform documentatiei tehnice ce va fi aprobata de Agentia pentru Protectia Mediului tinand cont de faptul ca actualmente in incinta exista inclusiv rezervor subteran de carburanti, data fiind natura si specificul activitatii Transdara S.A.

Materialele rezultate in urma dezafectarii incintei vor fi depozitate in baza contractelor de prestari servicii de catre societati comerciale autorizate in acest sens.

Lucrarile de demolare vor fi supravegheate si documentate pe masura executarii lor, amplasamentul va fi curatat si neutralizat daca local este cazul.

La momentul la care Transdara SA va decide ca va inceta activitatea curenta pe amplasamentul studiat pentru a se pregati de executia lucrarilor ce urmeaza a fi autorizate, va fi notificata Agentia pentru Protectia Mediului.

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 .

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;

- Pe terenul reglementat prin PUZ , S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/pozate instalatii de telecomunicatii aflate in exploatare. In acest sens, se vor respecta distantele minime impuse de SR8591/1997 si conditiile din Avizul nr. 222/25.08.2020, emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

2.9. Optiuni ale populatiei:

Populatia din municipiu nu este afectata negativ de realizarea in zona a imobilelor propuse cu destinatia de locuinte. Din punct de vedere al administratiei locale, investitia propusa se încadrează în planul de dezvoltare a zonei, tinand cont de faptul ca prin prezentul PUZ se va scoate o activitate cu profil de transport din zona de locuinte invecinata.

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in U.T.R. 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

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

S-a parcurs etapa a II a din procedura de informare a populatiei conform Ord. 2701/2010. Documentatia disponibila la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana. Nu au fost formulate obiectii.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

Elemente de tema:Funcțiunea principală solicitată de investior este zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu amenajarile aferente si zona servicii si comert.

Se propune divizarea terenului in 2 parcele, rezultand urmatoarele suprafete: Lot 1: 6.002 mp, Lot 2: 23.930 mp.

Pe Parcela nr. 1, in suprafata de 6.002 mp, se propune realizarea unei zone cu destinatia servicii si comert, cu amenajarile aferente.

Pe Parcela nr. 2, in suprafata de 23.930 mp, se propune realizarea unei zone cu destinatia locuinte colective cu regim mediu de inaltime si partial cu functiuni complementare servicii/comert la parterul imobilelor.

Functiunile complementare noilor parcele sunt: platforme carosabile si drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi, imprejmuiuri, realizarea acceselor auto si pietonale.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Arad:

Conform P.U.G. –terenul se afla in U.T.R. 13, intr-o subzona de unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deserve sc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Indicatorii urbanistici existenti, prevazuti prin PUG, in UTR nr. 13, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia. P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%. P.O.T. zona industriala pentru zonele existente nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie.Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre +106,80.NMN si +108,30 NMN.Terenul va fi sistematizat, functie de solutiile de arhitectura propuse la faza DTAC, respectiv pentru racordurile carosabile si pietonale la strada Liviu Rebreanu.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim S/D+P+5E.Cota terenului sistematizat va fi variabil, intre +106,80 NMN si +107,96 NMN.Inaltimea maxima a constructiilor propuse va fi de +124,96 NMN.Totodata, aceasta va tine cont de conditiile avizului NR. 4343/1441/29280/1965 din 30.03.2021 - Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in planşa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesele auto si pietonale pe amplasament se propun a se realiza si in continuare tot din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

Actualmente, exista un singur acces auto si pietonal pe proprietate, cu o latime foarte mare, adaptat destinatiei actuale a amplasamentului . Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea acceselor auto si pietonale in incinta pentru fiecare parcela nou propusa in parte, dupa cum urmeaza:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 2 racorduri noi la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare, intre strada Liviu Rebreanu si parcelele propuse.

Se propune realizarea unei treceri de pietoni intre cele doua accese propuse pe amplasament.

Accesul pietonal in incinta reglementata se va realiza atat in dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cat si in dreptul spatiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat in primul registru construit.

Trotuarul existent pe strada Liviu Rebreanu nu va intrerupt prin prevederile prezentului PUZ, acesta va traversa prin fata proprietatii intregul front stradal. Nu se prevad imprejuriri la frontul stradal al proprietatii studiate. Accesul pietonal in incinta se va face liber, coroborat cu amenajarile din interiorul amplasamentului.

Execuția lucrărilor:

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

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

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

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

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **29.932 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 304822 Arad, in proprietate privata S.C. TRANSDARA S.A.,

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale cu regim mediu de inaltime in regim de inaltime maxim S/D+P+5E, cu functiuni complementare (parceta 2) si a unei zone de servicii/comert in regim de inaltime maxim P+3E (parceta 1), prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei.

Astfel se doreste in primul rand **schimbarea destinatiei terenului** ce face obiectul prezentei documentatii, din zona unitati industriale si depozite nepoluante, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si zona servicii si comert.

Totodata, se doreste lotizarea incintei in 2 parcele independente.

Obiectivele principale propuse pentru această investitie sunt:

- schimbarea destinatiei terenului si dezafectarea intregii incinte actuale prin lucrari de demolare ale constructiilor existente pe amplasament.
- lotizarea terenului in 2 parcele
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si zona servicii si comert.
- Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parcela destinata zonei rezidentiale cu regim mediu de inaltime cu functiuni complementare servicii/comertsi 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.
- b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.
- c) Dotari tehnico-edilitare, platforma gospodareasca
- d) Sistematie verticala a terenului

- e) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Acces carosabil si pietonal in incinta

Se propune realizarea unei zone cu functiune zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert, compusa din 2 parcele individuale, din care:

Parcela nr. 1: S. teren: aproximativ 6.002,00 mp

Funcțiune principală: Zona de servicii si comert

Funcțiuni admise: Zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, maxim P+3E

Funcțiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme carosabile si parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor constructii cu destinatia de servicii si/sau comert, de tip supermarket.

Parcela nr. 2: S. teren: aproximativ 23.930,00 mp

Funcțiune principală: zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime

Funcțiuni admise: spatii de servicii si/sau comert la parterul imobilelor de locuinte colective, pentru subzonele functionale Lc1 si Lc2

Funcțiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare

Se permite parcelarea parcelei nr. 2, conform plansei 02.1A Propunere de parcelare – parcela nr. 2. In cazul parcelarii lotului 2, acesta se poate parcela in maxim 9 parcele independente, cu suprafata minima a unei parcele de 1.400 mp, dintre care maxim 8 parcele cu destinatia de Locuire colectiva si minim 1 parcela cu destinatia Cai de comunicatie rutiera - drumuri si platforme carosabile de incinta.

Parcela nr. 2 poate sa ramana drept o singura parcela sau poate sa fie parcelata pana la maxim 9 parcele. Parcelarea la maxim 9 parcele se poate face si in etape diferite.

Daca parcela 2 va fi parcelata la randul ei, la prima operatiune de dezmembrare, se va realiza si parcela 2.J – aferenta destinatiei Cai de comunicatie rutiera – drumuri si platforme carosabile de incinta.

Fiecare parcela cu destinatia de Locuire colectiva va avea asigurat accesul la strada Liviu Rebreanu obligatoriu prin intermediul parcelei cu destinatia Cai de comunicatie terestra. Aceasta este reprezentata in plansa 02.1A_ Propunere de parcelare – parcela nr. 2, drept parcela nr. 2.J Pe aceasta parcela se va institui servitute de trecere subterana si supraterana in favoarea parcelelor cu destinatia de Locuire colectiva.

Toate parcelele rezultate vor respecta indicatorii urbanistici si reglementarile impuse prin prezenta documentatie. (POT, CUT, regim de inaltime, suprafata zona verde aferenta fiecarei parcele de 20% din suprafata acesteia, locuri de parcare necesare functiunilor propuse).

Este permis ca suprafetele propuse pentru noile parcele sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor constructii cu functiunea de comert si/sau servicii, de tip supermarket - alimentatie publica si amenajarile aferente functiunii (echipare tehnico-edilitara, platforme auto, platforma menajera, etc). Regimul de inaltime maxim admis este de P+3E, inaltime maxima 17 m, respectiv 124,96 NMN.

Pe parcela nr. 2 se propune realizarea unor constructii de locuinte colective, avand regim de inaltime variabil: maxim S/D+P+4E (max. +124,96 NMN) pentru imobilul propus la frontul stradal (Lc1), maxim P+5E (max. +124,96 NMN) in al doilea si al treilea registru de constructii propuse (Lc2 si Lc3).

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv S/D+P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea si al treilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile, respectiv 5 imobile, au un regim de inaltime propus de maxim S/D+P+5E.

Imobilele aflate in primul si in al doilea registru construit (subzonele Lc1 si Lc2), permit

realizarea la parterul acestora a unor spatii cu destinatia de servicii si/sau comert (corp de cladire A, B, C, D - plansa 02A_Reglementari Urbanistice).

Al treilea registru de constructii (subzona Lc3), avand regim de inaltime de maxim S/D+P+5E vor fi destinate exclusiv functiunii rezidentiale - locuinte colective(corp de cladire E, F, G, H, I - plansa 02A_Reglementari Urbanistice).

Pe parcela nr. 2 se propune a fi realizat un numar de maxim 400 apartamente si in plus, spatiile de servicii/comert de la parterul imobilelor din primele doua registre construite, cu o suprafata de pana la 2.800 mp.

Apartamentele propuse pot fi in urmatoarele variante: garsoniere, apartamente cu 1, 2 ,3 si/sau 4 camere. Solutiile pentru apartamente pot cuprinde inclusiv varianta cu dispunere a acestora pe 2 nivele.

La faza D.T.A.C., este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z. (maxim 400 de apartamente) sa fie modificat, prin solutia de arhitectura sa se poata realiza un numar mai mic de apartamente si spatii de servicii. Daca numarul de apartamente autorizat va fi mai mic decat maximul admis, si numarul de parcaje realizate se coroboreaza cu acesta.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificari ale unitatilor locative initiale.

B. Parcari

In interiorul parcelei nr. 1, se propun platforme carosabile si parcari pentru autoturisme.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Se propune realizarea unui numar de aproximativ 60 locuri de parcare. Acesta poate fi marit sau micorat, functie de propunerea finala constructiva, dar cu respectarea prevederilor anterioare privind stabilirea necesarului de parcaje.

In interiorul parcelei nr. 2, se propun platforme carosabile, trotuare si parcari pentru autoturisme.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime se amenajeaza minim 1 loc de parcare / apartament).

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

În soluția „posibilități de mobilare”, aferent unui număr maxim de 400 apartamente (unități locative) se propune realizarea unui număr de 400 locuri de parcare pentru apartamente, adică minim un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Acest număr de 400 apartamente nu se poate depăși, dar se poate diminua.

Dacă numărul de apartamente va fi mai mic decât numărul maxim de 400 apartamente, și numărul de parcaje alocate apartamentelor poate fi diminuat (coroborat cu numărul final de apartamente), cu respectarea cerinței de a asigura minim un loc de parcare pentru fiecare apartament.

În plus față de locurile de parcare alocate apartamentelor propuse, se vor realiza locuri de parcare pentru spațiile de servicii/comert propuse. Numărul de locuri de parcare pentru aceste spații servicii/comert se determină conform prevederilor de mai sus și se adaugă la locurile de parcare alocate pentru apartamente.

Parcajele pot fi propuse inclusiv la subsolul/demisolul/parterul imobilelor de locuit.

C. Platforma carosabila

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordică a amplasamentului studiat.

Actualmente, există un singur acces auto și pietonal pe proprietate. Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentație, se propune realizarea acceselor auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nouă propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislației în vigoare, între strada Liviu Rebreanu și parcelele propuse.

Accesul pietonal în incintă reglementată se va realiza atât în dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse în incinte vor fi depozitate în europubele amplasate pe platforme gospodărești împrejmuite, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va ține cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate în imediată apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Între aceste platforme menajere și construcțiile noi propuse, respectiv construcțiile pe de proprietăți învecinate, se va asigura o distanță minimă de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va ține cont ca acestea să fie accesibile pentru ridicarea deșeurilor de către firmele autorizate.

E. Spații verzi și spații agrement-loc de joacă pentru copii

Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII ȘI COMERT

- Spațiu verde amenajat propus este de minim 10% din totalul suprafeței parcelei.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 acopera necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 este de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.

Aceasta suprafata de zona verde este compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca pentru copii amenajate
- parcare inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).

Toate elementele de joaca pentru copii vor fi achizitionate doar cu certificate de calitate si siguranta in exploatare, in conformitate cu standardele Europene EN 1176 – partea 1-7, care cuprind regulile si cerintele de siguranta generale si metodele de testare, privind leaganele, toboganele, traseele de cabluri, balansoarele, precum si aspectele privind instalarea, inspectia, intretinerea si exploatarea acestora.

Deasemenea echipamentele precum si lucrarile de amenajare a parcului de joaca trebuie sa respecte cerintele de securitate prevazute in HG 1102 / 2002, precum prescriptiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

Structura de rezistenta a elementelor componente a echipamentelor trebuie sa permita accesul mai multor copii simultan si sa nu existe zone de gatuire care sa pună in pericol securitatea si integritatea corporala a copiilor, sa reziste conditiilor de solicitare cele mai defavorabile.

Toate echipamentele de joacă se vor fixa in mod rigid de fundatiile din beton, prin sudura sau cu suruburi. Suprafetele de siguranta amortizoare, din dreptul elementelor de joc trebuie sa respecte prevederile SR EN 1177 / 2008. Amenajarea zonei generale și de protecție elemente precum și fundațiile necesare fixări și susținerii sistemului de cuburi și elemente de legătură cad în sarcina beneficiarului.

Spatiul de joaca va fi obligatoriu va fi acoperit cu dale cauciucate (unde este necesar) pentru evitarea accidentarii copiilor.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 29.932mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA REGLEMENTATA- SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE, ZONE VERZI)	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT -SUPERMARKET				
LOT: 1 S = 6.002 mp 20,05 % din incinta reglementata				
Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.800,60	6.02%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.601,20	12.03%

Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,20	2,00%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT				
LOT: 2 S = 23.930 mp 79,95% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.179,00	23,98%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.965,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.786,00	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert	600,20	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu de inaltime	4.786,00	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	5.386,20	17,99%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Parcela nr. 1, Steren: 6.002 mp :

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Sc max. = 1.800mp

Sd max. = 7.200 mp

Parcela nr. 2, Steren: 23.930 mp:

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,90

Sc max. = 7.179 mp

Sd max. = 45.467 mp

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată,conf. extras: - CF nr. 304822 Arad, S = 29.932 mp – S.C. TRANSDARA S.A.	

3.5.1. Sistematizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,80 NMN (sud-vest) și +108,30NMN (nord-est).

Cota CTS este prevazuta a fi variabila, intre +106,80 NMN si +107,96 NMN, functie de solutiile propuse la urmatoarele faze de proiectare.

Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota +124,96 NMN, conform Aviz Autoritatea Aeronautica Romana.

In interiorul celor doua parcele nou create se propun platforme carosabile si parcare pentru autoturisme. Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime se amenajeaza un numar de minim 410 locuri de parcare (minim 1 loc / apartament).

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

1. Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
2. Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
3. Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

3.5.2. Criterii compositionale si functionale:

Se propune realizarea unor constructii cu regim de inaltime intre S/D+P+4E si S/D+P+5E si o inaltime maxima cuprinsa intre 17 m si 18,16 m, respectiv maxim +124,96 NMN. In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla constructii cu un regim de inaltime P+4E.

Constructiile propuse pe parcela nr. 2 vor avea o forma dreptunghiulara, încadrându-se in perimetrul constructibil, conform planşa 02A Plan Reglementari Urbanistice.

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est şi vest.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona Servicii si comert este de maxim P+3E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 17,00 m (**124,96 NMN**).

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr. 2** destinata functiunii de zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, cu functiuni complementare servicii/comert este de maxim S/D+P+4E (subzona Lc1), maxim S/D+P+5E (subzona Lc2 si Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de maxim 17,00 m (**124,96 NMN**). (subzona Lc1), si maxim 18,16 m (**124,96 NMN**). (subzona Lc2 si Lc3).

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, incepand cu cel mai mic, respectiv S/D+P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu (inaltime maxima 17 m). Al doilea si al treilea registru au un regim de inaltime propus de maxim S/D+P+5E (inaltime maxima de 18,16 m).

3.5.3. Regimul de aliniere:

Parcela nr. 1 -ZONA SERVICII SI COMERT

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 15,00 m fata de aliniamentul cel mai apropiat de carosabil, respectiv 7,00 m fata de aliniamentul stradal mai retras fata de carosabil.

Fata de limita posterioara:

- minim 5,00 m

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita vistica a parcelei;

- minim 5,00 m fata de limita estica a parcelei

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc)

Parcela nr. 2 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 3,00 m

Fata de limita posterioara:

- minim 15,00 m

Fata de limitele laterale:

- min. 10,00 m fata de limita vestica si estica a parcelei;

- minim 6,00 m fata de limita nordica a parcelei (limita comuna cu parcela nr. 1)

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc).Amenajarile tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel incat sa asigure o accesibilitate distribuita uniform de catre utilizatori.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe fiecare parcela in parte sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte constructii.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza in asa fel incat să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Pentru posibila mobulare prezentata in plansa 03A_Posibilitati de mobulare, s-a intocmit studiu de insorire prin care s-a dovedit iluminarea spatiilor de locuit, atat cele propuse in incinta studiata, cat si a imobilelor de locuit invecinate incintei studiate, a cel putin 1 si ½ ore la solstitiu de iarna, respectand normele sanitare impuse prin Ordin nr. 119/2014 art. 3 alin. 1.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilorpropusepe**Parcela nr.1** destinatafunctiuniiprincipale de zonaServiciisicomerteste de maxim P+3E.

Inaltimea maxima a constructiilorva fi de 17m(**maxim +124,96 NMN**).

Regimul de inaltime al constructiilorpropusepe**Parcela nr. 2**destinatafunctiunii de zonarezidentiala cu regimmediu de inaltime cu functiunicomplementareservicii/comertestede maxim S/D+P+4E , (subzona Lc1) simaxim S/D+P+5E (subzona Lc2si Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilorva fi de maxim 17,00 m, **maxim +124,96 NMN**(subzona Lc1)simaxim 18,16 m, **maxim +124,96 NMN** (subzona Lc2si Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul nr. 4343/1441/29280/1965 din 30.03.2021- Autoritatea Aeronautica Civila Romana, si anume maxim +124,96 NMN.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Parcela nr. 1, Steren: 6.002 mp :

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Parcela nr. 2, Steren: 23.930 mp:

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,90

Prin solutia de arhitectura prefigurată, concept propus, inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor intr-un P.O.T. de maxim 30,00%.

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament, conform HG 525/1996.

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus este minim 10% din totalul suprafetei parcelei.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 acopera necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 este de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Cele doua loturi vor avea noi bransamente, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

Necesarul de apă potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, aflata pe strada Liviu Rebreanu, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la rețeaua de apa potabila a orasului.

Racordarea parcelelor la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Liviu Rebreanu și limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă necarosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bransament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

In timpul elaborarii prezentului PUZ a fost obtinut de la Compania de Apa Canal Arad acord nr.16504/21.08.2020.

3.6.2. Canalizare menajeră

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

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

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

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

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existentă pe strada Liviu Rebreanu, funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Pentru racordul la canalizarea stradala, se propune montarea unei conducte din **PVC-KG D.200**.

Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradala de canalizare menajera, dar noua funcțiune și organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la rețeaua aflată pe strada Liviu Rebreanu.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

- apă pluvială cu hidrocarburi din parcare și accesul auto va fi colectat prin intermediul unor receptoare și transportat printr-o rețea separată până la un separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, $Q=6/30$ l/s și deversată la căminul de racord.
- apă pluvială curată de pe învelitoarele clădirii va fi colectată și transportată printr-o rețea separată până la căminul de racord propus.

Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua existentă stradala, de pe strada Liviu Rebreanu, prin intermediul căminelor de racord propuse.

Chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de canalizare pluvială, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impun ca și aceste bransamente să fie repositionate și reînnoite.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la Compania de Apa Canal Arad acord nr.16504/21.08.2020.

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

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe strada Liviu Rebreanu, aceasta urmând a fi extinsă până la incintă, funcție de punctul de vedere și soluția tehnică a DelGaz.

Încalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice cu funcționare pe gaz metan, pentru fiecare apartament individual sau o centrală termică pe fiecare imobil, amplasat la parterul imobilelor.

Încalzirea spațiilor interioare se va face prin una din următoarele soluții: cu ajutorul sistemului centralizat de încălzire al orașului, cu centrală termică pentru fiecare imobil în parte sau prin intermediul centralelor termice individuale.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la DELGAZ grid avizul nr.212533600/17.08.2020. Condițiile stabilite în aviz sunt preluate în prezentul PUZ.

3.6.5. Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), rețelele de distribuție a apei din centre populate trebuie să fie echipate cu hidranți exteriori, care să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor.

Încăzurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apă, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, vor fi prevăzute rezervoare de apă pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, pentru fiecare parcelă, se va face printr-un racord la rețeaua stradală existentă în zonă, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv dacă va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat în incintă. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament.

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

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

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

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

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

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

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

Chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de energie electrică, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impun ca și aceste bransamente să fie repositionate și reînnoite.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la E Distribuție Banat aviz de amplasament nr. 321323245/27.08.2020. Condițiile impuse prin avizul emis sunt preluate în prezentul PUZ.

3.6.7. Rețele de telecomunicații

Pe terenul reglementat prin PUZ, S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate/porate instalatii de telecomunicații aflate în exploatare. În acest sens, se vor respecta distanțele minime impuse de SR8591/1997 și condițiile din Avizul nr. 222/25.08.2020, emis de către TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

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

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

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut de la RCS&RDS aviz neconditionat nr. 463/17.08.2020. Prevederile avizului sunt respectate de prezentul PUZ.

În timpul elaborării prezentului PUZ a fost obținut aviz Serviciul de Telecomunicații Speciale nr. 14312/03.09.2020. Prevederile avizului sunt respectate de prezentul PUZ.

3.6.8. Gospodărie comună:

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

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

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Intre aceste platforme menajere si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

Referitor la solutiile privind organizarea platformelor menajere in incinta, pe durata elaborarii PUZului a fost obtinut avizul D.S.P. Arad notificare 415/17.09.2020.

3.6.9. Transport in comun, parcaje:

In imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 mp.

Conform HG 525/1996, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime se amenajeaza un numar de 400 locuri de parcare (minim 1 loc / apartament).

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

Se estimeaza un numar de aproximativ 400 de locuri de parcare pentru parcela nr. 2. Pentru parcela nr. 1, se estimeaza 60 locuri de parcare.

3.7. Protectia mediului:

Funciunea propusa prin PUZ – locuirecolectiva si spatii prestari servicii si/sau comert – nu este poluanta.

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

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

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala de pe strada Liviu Rebreanu.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.
- Dezafectarea constructiilor ce tin de statie alimentare carburanti, se va face respectand Normativul NP004/2003.

La dezafectarea benzinărilor fixe și transportabile sunt obligatorii anumite măsuri pregătitoare executării lucrărilor în condiții de siguranță cum sunt:

- separarea zonei sau a incintei respective cu panouri demontabile, în scopul împiedicării accesului autovehiculelor și a persoanelor neautorizate;
- afișarea pe perimetrul incintei a inscripționărilor de atenționare asupra pericolului. Standardele de referință sunt: STAS 297 și SR ISO 6309;
- scoaterea de sub tensiune a consumatorilor electrici;
- golirea tuturor instalațiilor de carburanți (rezervoare, conducte, dispozitive etc.) și evacuarea carburanților din incinta benzinăriei, operație ce se efectuează de personal specializat;
- suflarea conductelor, spălarea și ștergerea pereților rezervoarelor astfel încât să nu mai existe carburanți sau reziduuri de carburanți;
- asigurarea mijloacelor tehnice de stingere a incendiilor în cantitățile și tipurile corespunzătoare lucrărilor și pericolului acestora;
- instruirea personalului asupra pericolului și măsurilor de prevenire și stingere a incendiilor specifice activităților pe care le vor desfășura.

Începerea lucrărilor de dezafectare nu este admisă decât după verificarea de către factorii implicați în această activitate (beneficiar, executant) a condițiilor de execuție fără pericol de incendiu sau explozie și realizarea integrală și corespunzătoare a măsurilor pregătitoare.

Acțiunea de dezafectare a benzinăriei fixe începe cu demontarea elementelor componente ale instalației de livrare carburanți, de regulă invers ordinei de montaj a acesteia, respectiv demontarea distribuitorilor de carburanți (pompe benzine, motorine), a conductelor pe tronsoane și a racordurilor pe rezervoare.

Pe măsura demontării se vor sufla cu aer elementele demontate și se vor evacua din stație.

La demontarea componentelor instalațiilor este interzisă utilizarea focului deschis, precum și a sculelor care pot produce scântei prin lovire.

Dezafectarea rezervoarelor de carburanți se efectuează prin extragerea hidrocarburilor, umplerea cu apă, urmată de golire, uscare, închidere și transport. De asemenea se poate utiliza dezafectarea prin utilizarea neutralizatorilor de hidrocarburi.

Demolarea construcțiilor supraterrane se realizează numai după demontarea elementelor recuperabile (tâmplării interioare și exterioare, plăcări, învelitori, instalații, echipamente etc.). Toate elementele și materialele re folosibile sunt după caz, depozitate în locuri stabilite care să nu împietzeze asupra lucrărilor, sau se evacuează în afara benzinăriei.

Folosirea utilajelor mecanice se face numai în condiții sigure astfel încât să nu provoace incendiu și să nu deterioreze instalații sau echipamente nedemontate sau neevacuate.

Toate componentele demontate, care pot fi re folosite, vor fi re condiționate în ateliere specializate.

Deșeurile reciclabile vor fi colectate, ambalate și predate unităților specializate.

Re folosirea pieselor, subansamblurilor și a elementelor de instalații este admisă numai dacă se asigură funcționarea acestora la parametrii proiectați și în condiții de siguranță.

Pe timpul operațiilor de postutilizare a benzinăriilor, o atenție deosebită trebuie acordată utilizării focului deschis (sudură, fumat etc.).

După dezafectarea benzinăriilor fixe sau transportabile, proprietarul va lua toate măsurile necesare pentru refacerea terenului și a mediului înconjurător.

Demolarea celorlalte cladiri aflate pe amplasament nu prezinta probleme din punct de vedere al mediului.

Din punct de vedere al condițiilor de mediu, modificările aduse prin prezentul PUZ pentru întreaga zona cu care se învecinează amplasamentul aduc un plus de confort rezidenților. Faptul ca se va elimina folosirea incintei ca si autobaza si sediu societate de transport si stabilirea noii functiuni rezidentiale si de servicii imbunatateste calitatea locuirii in aceasta zona.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funcțiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in

imediate vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara).

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Liviu Rebreanu, fata de terenul studiat, se afla imobile P+4 cu destinatia de locuinte colective.

In imediata vecinatate a amplasamentului se afla si campusul Universitatii Vasile Goldis, care a generat deja in zona o circulatie pietonala crescuta, implicit o cerere de servicii cu spatii aferente, de tipul cafenele, birouri de copiat acte, curatatorie.

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv S/D+P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu, iar apoi S/D+P+5E in urmatoarele 2 registre de imobile.

Realizarea unei zone de locuinte colective in imediata vecinatate a zonei universitare, faciliteaza cazarea unui numar mare de persoane ce lucreaza/studiază in imediata apropiere.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. De asemenea, in imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 m.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective, cu functiuni complementare spatii servicii si comert.

3.9. Obiective de utilitate publica:

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

In cazul parcelarii lotului nr. 2, pe parcela destinata Cailor de comunicatie terestra se va institui sevitute de trecere subterana si supraterana, cu pasul si auto, in favoarea tuturor celorlate parcele componente ale lotului initial nr. 2.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea Municipiului Arad, respectiv a Statului Roman – drumuri, alei, spatii verzi, trotuare
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenul se afla in U.T.R nr. 13, intr-o zona preponderent rezidentiala, functiunea dominanta a zonei fiind cea de locuire.

Prevederile actualului PUG preiau în totalitate caracteristicile P.U.G. Municipiul Arad, propunând funcțiunea **rezidential - locuinte colective, servicii si comert si functiuni**

complementare platforme carosabile, drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje și zone verzi.

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

- Crearea a 2 parcele, dintre care 1 parcella destinata zonei rezidentiale cu regim mediu de inaltime (maxim S/D+P+5E) cu functiuni complementare servicii/comert si 1 parcella destinata functiunii de servicii/comert.
- Constructii noi: imobile zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, cu functiuni complementare spatii de servicii/comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.
- Realizarea acceselor pe proprietate pentru cele doua parcele propuse.
- Realizarea echiparii cu utilitati a incintei si anume: alimentare cu apa, alimentare cu energie electrica, racord la reseaua de canalizare menajera si pluviala, alimentare cu gaze naturale, de pe strada Liviu Rebreanu.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.
- Creșterea confortului rezidenților din zona prin schimbarea funcțiunii existente (cea de autobază) în funcțiune rezidențială-locuire colectivă și servicii/comert.

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

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

- aprobarea PUZ prin H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie.

Intocmit,

arh. TUTU Andreea

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

 SC TARA PLAN SRL Arad, str. T.Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363	Pr. nr. 179/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” Beneficiar: mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad S.C. TRANSDARA S.A.
---	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

“ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL-LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”
mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad

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

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ –29.932 mp conform Extras CF. 304822 Arad.

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei “CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”jud. Arad, intravilan mun. Arad, str. LiviuRebreanu, nr.95, amplasata pe parcela identificata cadastral:

- CF nr. 304822 Arad, nr. topografic 304822, S = 29.932 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARI I

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

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

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 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.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative

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

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

- **Zona studiată** are suprafața de **56.950 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
 - amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Liviu Rebreanu în incinta reglementată, in contextul noii organizari propuse prin prezenta documentatie.
 - Se vor realiza noi accese si iesiri de pe proprietate pentru cele doua parcele nou create.
 - Totodata se doreste racordarea si bransarea retelelor de utilitati a celor doua parcele create.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **29.932 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 304822 Arad, in proprietate privata S.C. TRANSDARA S.A.,
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:
 - Schimbarea functiunii existente in functiune rezidentiala locuire colectiva si servicii/comert.
 - delimitarea a2 parcele individuale, dintre care 1 parcela destinata zonei rezidentiale locuire colectiva cu regim mediu de inaltime si 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.
 - realizarea unei zone rezidentiale-locuire colectiva cu regim mediu de inaltime in regim de inaltime de pana la S/D+P+5E si a unei zone de servicii/comert in regim de inaltime maxim P+3E, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului si a coeficientului de utilizare a terenului, retragerile impuse, rezolvarea circulatiilor in incinta, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi aferente functiunilor propuse, cat si stabilirea solutiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investitiei, accese auto si pietonale.

Se propune realizarea unei zone mixte - zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime si zona de servicii/comert, compusa din 2 parcele individuale, din care:

Parcela nr. 1: S. teren: aproximativ 6.002,00 mp

Parcela nr. 2: S. teren: aproximativ 23.930,00 mp

Parcela nr. 2 poate fi la randul ei parcelata in maxim 9 parcele individuale, dintre care maxim 8 parcele cu destinatia de locuinte colective si minim 1 parcela cu destinatia de Cai de comunicatie rutiera- drumuri si platforme carosabile de incinta.

Suprafata minima admisa a fiecarei parcele rezultate in urma parcelarii lotului nr. 2 nu va fi mai mica de 1.400 mp.

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

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

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

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

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

Planul urbanistic zonal "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE", impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul situat in intravilanul municipiului Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, parcela CF nr. 304822 Arad.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

ART. 1 Zone construite protejate

Terenul nu se afla intr-o zona protejata si nici nu cuprinde valori de patrimoniu construit de interes national sau local.

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

ART. 2Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea delimitate pe fiecare judet prin hotarare a Consiliului Judetean cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusa prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al constructiilor, adaptat la zonarea seismica a Romaniei
- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

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

ART. 3 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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

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

- zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
- Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad - aviz nr. 13005/20.10.2020
- Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane , aviz nr. 4343/1441/29280/1965 din 30.03.2021.

ART. 4 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitatea corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finantare atrase potrivit legii.

(2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinatie sau amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

(3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la retelele edilitare si a acceselor auto si pietonale la terenul reglementat prin PUZ.

(4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare , se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.

- (5) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la retelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele insolocitate prin Certificatul de Urbanism.

ART. 5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 371/2015, terenul se afla in U.T.R. nr. 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform PUG, functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Indicatorii urbanistici existenti prevazuti prin PUG, UTR nr. 13 sunt:

P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%

P.O.T. zona industrială pentru zonele existente - nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din doua unitati funcționale independente, si anume:

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1)

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2)

ART. 6 Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

- (2) Pentru ISco - Unitate functionala - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1) s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 30,00\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,20$$

- (3) Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT s-au stabilit urmatorii indicatori urbanistici:

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 30,00\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,90$$

- (4) Regim de inaltime propus:

Pentru ISco - Unitate functionala - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1) :

maxim P+3E, H maxim la cornisa = 17,00 m, **(maxim +124,96 NMN)**

Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2):

maxim S/D+P+5E, H maxim la cornisa = 18,16 m, **(maxim +124,96 NMN)**

ART. 7 Lucrari de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

In cazul parcelarii lotului nr. 2, pe parcela destinata Cailor de comunicatie terestra se va institui servitute de trecere subterana si supraterana, cu pasul si auto, in favoarea tuturor celorlate parcele componente ale lotului initial nr. 2.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

ART. 8 Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

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

Se recomanda orientarea spre nord a magaziiilor si a atelierelor de lucru.

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

ART. 9 Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Constructiile propuse prin PUZ vor fi amplasate la o distanta de minim 7 m fata de drumul public –strada Liviu Rebreanu.

Se vor respecta conditiile impuse prin avizul emis de Inspectoratul de Politie Judetean Arad - Serviciul Rutier.

ART. 10 Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila, la 578,40 m nord fata de axa pistei 09-27 a Aeroportului Arad si la 1549.90 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului este de 106.80 m.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul nr. 4343/1441/29280/1965 din 30.03.2021,emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Se va avea in vedere:

-respectarea destinatiei obiectivului, a amplasamentului si a datelor din documentatia transmisa AACR in vederea obtinerii avizului;

-respectarea inaltimii maxime la cornisa a constructiilor.

ART. 11 Amplasarea fata de aliniament

Pentru **parceta nr. 1**, constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal cel mai apropiat de carosabil de min. 15,00 m , respectiv 7 m fata de limita de proprietate retrasa fata de carosabil.

Pentru **parceta nr. 2**, constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal (strada Liviu Rebreanu) de minim 3,00 m.

ART. 12 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului construibil, conform plansa *Reglementari Urbanistice*:

- a) distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.
- b) distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru **parceta nr. 1- ZONA SERVICII SI COMERT**

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m

Distanța minimă față de limita de proprietate estică va fi minim 5,00 m

Distanța minimă față de limita de proprietate vestică va fi minim 15,00 m.

Pentru **parceta nr. 2 - ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII /COMERT**

Distanța minimă față de limita posterioară a incintei parcelei nr. 2 va fi de minim 15,00 m

Distanța minimă față de limita de proprietate vestică și estică a incintei parcelei nr. 2 va fi minim 10,00 m

Distanța minimă față de limita nordică a parcelei nr. 2 (pe segmentul unde există limita comună cu parcela nr. 1) va fi de minim 6,00 m.

Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc). Amenajările tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel încât să asigure o accesibilitate distribuită uniform de către utilizatori.

Se va ține cont că distanța dintre construcțiile independente propuse pe fiecare parcelă în parte să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte construcții.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică

privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

ART. 13 Accese carosabile

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

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

Se propune realizarea acceselor auto și pietonale în incintă pentru fiecare parcelă nouă propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 2 racorduri noi la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislației în vigoare, între strada Liviu Rebreanu și parcelele propuse.

Accesul pietonal în incintă reglementată se va realiza atât în dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

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

Se va realiza o trecere de pietoni între cele două accese propuse pe amplasament.

La amenajarea acceselor pe amplasamente se vor respecta condițiile din Avizul Poliția Rutieră – Serviciul Circulație, Direcția Tehnică a Primăriei Municipiului Arad.

Dacă parcela 2 va fi parcelată la rândul ei, la prima operațiune de dezmembrare, se va realiza și parcela 2.J – aferentă destinației Cai de comunicație rutieră – drumuri și platforme carosabile de incintă.

Fiecare parcelă cu destinația de Locuire colectivă va avea asigurat accesul la strada Liviu Rebreanu obligatoriu prin intermediul parcelei cu destinația Cai de comunicație terestră. Aceasta este reprezentată în planșa 02.1A_ Propunere de parcelare – parcelă nr. 2, drept parcelă nr. 2.J Pe această parcelă se va institui servitute de trecere subterană și supraterrană în favoarea parcelelor cu destinația de Locuire colectivă.

ART. 14 Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal pentru fiecare parcelă în parte, din strada Liviu Rebreanu, aflată la nord de terenul studiat din trotuarul stradal.

Accesul va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale in incinta reglementata se vor realiza atat in zona celor 3 accese auto nou propuse, cat si in dreptul spatiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat in primul registru construit, prin intermediul trotuarului existent.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

In cazul parcelarii parcelei nr. 2, accesul pietonal la parcelele propuse se va realiza prin intermediul unei parcele distincte, cu destinatia Cai de comunicatie terestra.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

ART. 15 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor poate fi permisa in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea rețelilor publice existente fie sa construiasca rețele noi.
- (3) 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.
- (4) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara se va realiza din strada Liviu Rebreanu.

ART. 16 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele edilitare se realizeaza de catre investitor, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a rețelilor edilitare subterane.

ART. 17 Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

- (1) Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Rețelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

ART. 18 Parcelarea

Prezenta documentatie propune realizarea a doua loturi independente in parcela nr.1 si parcela nr.2.

Suprafata parcelei nr. 1 va fi de 6.002 mp

Suprafata parcelei nr. 2 va fi de 23.930 mp

Se permite parcelarea parcelei nr. 2, conform plansei 02.1A Propunere de parcelare – parcela nr. 2.

In cazul parcelarii lotului 2, acesta se poate parcela in maxim 9 parcele independente, dintre care maxim 8 parcele cu destinatia de Locuire colectiva si minim 1 parcela cu destinatia Cai de comunicatie rutiera - drumuri si platforme carosabile de incinta.

Suprafata minima a fiecarei parcele cu destinatia de locuire colectiva va fi de 1.400 mp.

Parcela nr. 2 poate sa ramana drept o singura parcela sau poate sa fie parcelata pana la maxim 9 parcele. Parcelarea la maxim 9 parcele se poate face si in etape diferite.

Daca parcela 2 va fi parcelata la randul ei, la prima operatiune de dezmembrare, se va realiza si parcela 2.J – aferenta destinatiei Cai de comunicatie rutiera – drumuri si platforme carosabile de incinta.

Toate parcelele rezultate vor respecta indicatorii urbanistici si reglementarile impuse prin prezenta documentatie. (POT, CUT, regim de inaltime, suprafata zona verde aferenta fiecarei parcele de 20% din suprafata acesteia, locuri de parcare necesare functiunilor propuse.

Este permis ca suprafetele propuse pentru noile parcele sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

Toate parcelele rezultate vor respecta indicatorii urbanistici si reglementarile impuse prin prezenta documentatie. (POT, CUT, regim de inaltime, suprafata zona verde aferenta fiecarei parcele de 20% din suprafata acesteia, locuri de parcare necesare functiunilor propuse.

Este permis ca suprafetele propuse pentru noile parcele sa fie redimensionate in timpul operatiunilor de parcelare, cu conditia respectarii reglementarilor prezentei documentatii.

ART. 19 Inaltimea constructiilor

(1) Pentru ISco - Unitate functionala - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1) :

maxim P+3E, H maxim la cornisa = 17,00 m, (**maxim +124,96 NMN**)

(2) Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2):

maxim S/D+P+5E, H maxim la cornisa = 18,16 m, (**maxim +124,96 NMN**)

ART. 20 Aspectul exterior al constructiilor

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

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile

general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

ART. 21 Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcelele reglementatese vor prevedea platforme pentru parări autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea rezidentiala va fi de minim 1 loc parcare /apartament si cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (4) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea servicii si comert va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
 Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
 In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.
- (5) Realizarea parcarilor se va face fara afectarea domeniului public.

ART. 22Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, respectand prevederile legale privind protectia mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicata.
- b) Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus va fi de minim 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII /COMERT

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 va trebuie sa acopere necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

- Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 va fi de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.
- Suprafata de zona verde poate cuprinde:
- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon.
- locuri de joaca pentru copii amenajate.
- parcare inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi, dupa urmatoarea regula: 1,00 mp de parcare inierbata asigura 0,20 mp zona verde).

ART. 23 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării perimetrului ale incintei Parcele nr. 2.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor propuse.

Înălțimea împrejmuirilor va fi de maxim 1,80m.

Împrejmuirile vor fi executate din materiale rezistente și bine ancorate și pot fi prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, sau cu panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

În cazul în care Parcela nr. 2 se va parcela în mai multe parcele, NU se admit împrejmuiri între acestea.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERT, CU FUNCȚIUNILE COMPLEMENTARE ȘI ACCESE" amplasată în intravilanul municipiului Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.

Au fost delimitate două zone funcționale principale, și anume:

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1)

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME, CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2)

În unitățile funcționale s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1):

rezervată pentru imobilele servicii și comerț- funcțiune unitară și de sine-stătătoare, ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activității desfășurate și protecției mediului.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
- Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.
- SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE
- TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2) rezervata pentru imobile de locuire colectiva, cu functiuni complementare , si anume parter comercial/prestari servicii, **ce cuprinde subunități funcționale necesare din punct de vedere urbanistic activitatii desfasurate și protecției mediului.**

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- Cc2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
- Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.
- SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE
- SP3 – subunitate functionala – LOC DE JOACA AMENAJAT
- TE2 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform plansa 03A - Reglementari urbansitice.

ISco - UNITATE FUNCTIONALA - COMERT SI SERVICII (Parcela nr. 1)

Construciile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

A. Construciile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei : comert/servicii;

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- locuire colectiva, pana la un regim de inaltime P+3E

- locuinte de serviciu subordonate functiunii principale,

Funcțiunile admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de servii/comert:

- imprejmuiți perimetrale , spații verzi, accese, platforme carosabile și pietonale, parcaje, instalații tehnico-edilitare.

B. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 30%, CUT 1,2, regim de înălțime max. admis).

C. Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

D. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbanistici:

-POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,2

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime de maxim P+3E, înălțime maximă 17 m

Regim de aliniere:

- Construcțiile nou propuse pe parcela nr. 1 se vor amplasa cu o retragere față de aliniamentul stradal de minim 15,00 m (aliniamentul stradal mai apropiat de carosabil), respectiv 7,00 m față de aliniamentul stradal mai retras față de carosabil.

Amplasarea pe parcela:

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil.

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- Distanța minimă a cladirilor propuse față de limita posterioară va fi de minim 5,00 m.
- Distanța minimă a cladirilor propuse față de limita de proprietate estică va fi de minim 5,00 m.
- Distanța minimă a cladirilor propuse față de limita de proprietate vestică va fi de minim 15,00 m.
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc).
- Se va ține cont că distanța dintre construcțiile independente propuse pe fiecare parcelă în parte să fie de minim 6,00 m, dar nu mai mică de jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte construcții.
- Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

Subunități funcționale:

Cc1-CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil și pietonal între drumul existent și proprietate

- Realizarea acceselor carosabile și pietonale pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier și pietonal cu strada Liviu Rebreanu, aflată pe latura nordică a amplasamentului.
- Parcela nr. 1: un racord nou la parcelă, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de către investitor.

Cp1 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabilă și pietonală în incintă, parcaje

- Destinată realizării unei platforme pavate pentru circulația în interiorul parcelei nr. 1
- Lățimea platformelor carosabile destinate circulației din interiorul incintei va fi de minim 5,00 m
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariatii plus un spor de 20% pentru invitati.
- Conform solutiei Posibilitati de mobilitate, Se propune realizarea unui numar de aproximativ 60 locuri de parcare. Acesta poate fi marit sau micorat, functie de propunerea finala constructiva, dar cu respectarea prevederilor anterioare privind stabilirea necesarului de parcaje.

SP1- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 10,00% din totalul parcelei nr. 1.
- suprafata de zona verde amenajata va acoperi necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona servicii si/sau comert.
- In suprafata de zona verde se calculeaza: zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon; parcare inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi, dupa urmatoarea regula: 1,00 mp de parcare inierbata asigura 0,20 mp zona verde).

TE1 - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Constructiile destinate echiparii tehnico-edilitare se pot realiza in afara perimetrului de construibilitate impus in prezenta documentatie.
- Platforma gospodărească se va amplasa si realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 2), avand urmatoarele subunitati functionale:

Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+4E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+5E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Lc3 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+5E

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la S/D+P+4E (Lc1), S/D+P+5E (Lc2, Lc3).

Se permite realizarea unui număr de maxim 400 apartamente.

Apartamentele propuse pot fi în următoarele variante: garsoniere, apartamente cu 1, 2, 3 și/sau 4 camere. Soluțiile pentru apartamente pot cuprinde inclusiv varianta cu dispunere a acestora pe 2 nivele.

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. (maxim 400 de apartamente) să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic de apartamente și spații de servicii.

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

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- spații de servicii/comert la parterul imobilelor de locuințe colective (Lc1, Lc2).

Funcțiunile admise ale zonei:

- accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare (Lc1, Lc2, Lc3).

B. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nuse integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 30%, CUT 1,90, regim de înălțime max. admis).

C. Utilizări interzise:

- Se interzic activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- Se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora

D. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbanistici:

-POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,90

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza construcții cu un regim de înălțime de maxim S/D+P+4E, înălțime maximă 17 m(**124,96 NMN**)(Lc1)

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim S/D+P+5E, inaltime maxima 18,16 m **(124,96 NMN)** (Lc2, Lc3)

Regim de aliniere:

- Constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal (strada Liviu Rebreanu) de minim 3,00 m.

Amplasarea pe parcela:

- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita posterioară va fi de minim 15,00 m.
- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita de proprietate vestică și estică va fi minim 10,00 m.
- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita nordică a parcelei (limita comună cu parcela nr. 1) va fi de minim 6,00 m.
- Distanțele minime acceptate între construcțiile propuse vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 6 m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2, Lc3)
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc).
- Se vor respecta distanțele minime prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5. (Lc1, Lc2, Lc3)

În cazul parcelării Parcele nr. 2, zona de construibilitate rămâne cea stabilită pentru parcela 2 inițială, reprezentată în planșa 02A_Reglementări urbanistice.

Amplasarea construcțiilor de pe parcelele 2.B, 2.C și 2.D se va face în așa fel încât distanța între acestea să fie de minim 18 m, dar nu mai puțin de înălțimea celei mai înalte construcții.

Amplasarea construcțiilor de pe parcelele 2.E, 2.F, 2.G, 2.H, 2.I se va face în așa fel încât distanța între acestea să fie de minim 18 m, dar nu mai puțin de înălțimea celei mai înalte construcții.

Distanța minimă acceptată între imobilele de pe parcelele ce formează culoarul 1 și imobilele de pe parcelele ce formează culoarul 2 de imobile va fi de minim 14 m.

Distanța minimă acceptată între parcelele ce formează culoarul 2 și parcelele ce formează culoarul 3 de imobile va fi de minim 14 m.

Subunități funcționale:

Cc2-CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil și pietonal între drumul existent și proprietate

- Realizarea acceselor carosabile și pietonale pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier și pietonal cu strada Liviu Rebreanu, aflată pe latura nordică a amplasamentului.

- Parcela nr. 2 : 2 racorduri noi la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m .
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

Cp2 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta,

parcaje

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia in interiorul parcelei nr. 2
- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul incintei va fi de minim 5,00 m.
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.(Lc1, Lc2, Lc3).

In solutia „posibilitati de mobulare”, aferent unui numar maxim de 400 apartamente (unitati locative) se propune realizarea unui numar de 400 locuri de parcare pentru apartamente, adica minim un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Acest numar de 400 apartamente nu se poate depasi, dar se poate diminua.

Daca numarul de apartamente va fi mai mic decit numarul maxim de 400 apartamente, si numarul de parcaje alocat apartamentelor poate fi diminuat (coroborat cu numarul final de apartamente), cu respectarea cerintei de a asigurara minim un loc de parcare pentru fiecare apartament.

In plus fata de locurile de parcare alocate apartamentelor propuse, se vor realiza locuri de parcare pentru spatiile de servicii/comert propuse. Numarul de locuri de parcare pentru aceste spatii servicii/comert se determina conform prevederilor de mai sus si se adauga la locurile de parcare alocate pentru apartamente.

- Parcajele pot fi propuse inclusiv la subsolul/demisolul/parterul imobilelor de locuit.
- In cazul parcelarii parcelei nr. 2, se va realiza o parcela independenta, de sine statatoare, cu destinatia de Cai de comunicatie terestra – drumuri si platforme carosabile de incinta. Pe aceasta parcela se va institui servitute de trecere subterana si supraterana in favoarea parcelelor cu destinatia de Locuire colectiva.

SP2- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative si de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie si gazon.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 20,00% din totalul parcelei nr. 2.
- suprafata de zona verde amenajata va acoperi necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala cu functiuni complementare .
- In suprafata de zona verde se calculeaza: zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon; locuri de joaca pentru copii amenajate; parcari inierbate (in

procent de maxim 20% din totalul zonei verzi, după următoarea regulă: 1,00 mp de parcare înierbată asigură 0,20 mp zonă verde).

SP3- LOC DE JOACA AMENAJAT

- Se va amenaja un loc de joacă, amplasat în apropierea zonelor verzi amenajate.
- Echipamentele precum și lucrările de amenajare a parcului de joacă trebuie să respecte cerințele de securitate prevăzute în HG 1102 / 2002, precum și prescripțiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

TE2- ECHIPARE TEHNICO EDILITARĂ – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinată echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platformele gospodărești se vor amplasa pe latura vestică și sudică a parcelei nr. 2, preferabil în zona accesului carosabil în incintă, sau pe un traseu accesibil carosabil.
- Construcțiile destinate echipării tehnico-edilitare se pot realiza în afara perimetrului de construibilitate impus în prezenta documentație.
- Platforma gospodărească se va amplasa și realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
-

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

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

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

Intocmit,

arh. TUTU Andreea

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



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 1553 / 2020

Întocmit astăzi, **28/08/2020**, privind cererea **76127** din **07/08/2020**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **1321** din **29/07/2020**

1. Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.

2. Executant: Iovescu Daniel Ioan

3. Denumirea lucrărilor recepționate: PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL SUPT AL DOCUMENTATIEI P.U.Z si R.L.U

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Urbanism 576	23.03.2020	act administrativ	Primaria Municipiului
constatator	24.04.2020	act administrativ	ONRC ARAD
CF 304822	17.07.2020	act administrativ	BCPI Arad
Cerere 1.45	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
PLANSA 1.47	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
calcul	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
Borderou 1.29	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
Aviz PUZ 1321	29.07.2020	act administrativ	BCPI Arad
Declaratie	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting
Memoriu 1.33	06.08.2020	inscris sub semnatura privata	SC L&D Mediu Consulting

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 1553 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR INTOCMIRII DOCUMENTATIEI DE P.U.Z. SI R.L.U

Masuratorile topografice necesare pentru realizarea lucrarilor de construire s-au efectuat in perimetrul de 29932 mp a imobilului inscris in CF 304822 din intravilanul Mun. Arad, Str. Liviu Rebreanu, 95, județul Arad. 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.

Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea din teren și cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziție de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanță cu documentația cadastrală.

Supportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepționat de către oficiul teritorial, devine oficial și este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situația în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepționează lucrările de specialitate ținând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z. existentă în baza de date

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

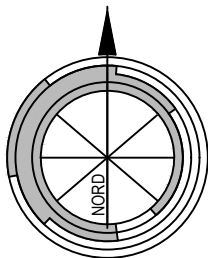
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
Nu există erori topologice.		

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
GHEORGHE MELENCIUC

Gheorghe Melenciu

Scanat digital de Gheorghe Melenciu
DN nr 10/Arad e=OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ARAD, e=591131
Cadastru, e=Consiliu de Cadastru, e= Gheorghe Melenciu, 28/08/2020 07:47:50
36510Number=AG533, gheorghe melenciu, s=Melenciu, 25/08/2020 07:47:50
DN: 20/08/2020 13:59:13 e=591131

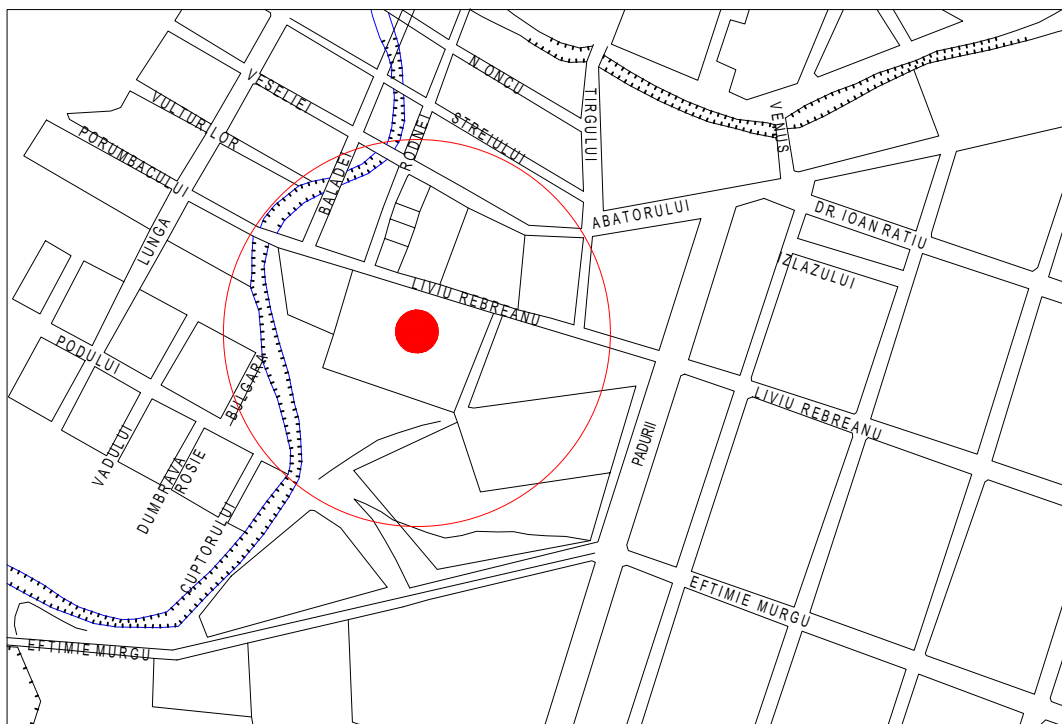


PLAN URBANISTIC ZONAL

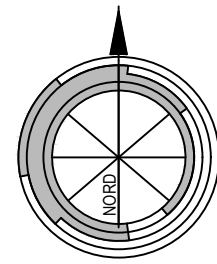
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE
mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

0 PLAN DE INCADRARE IN ZONA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:5000



PROIECTANT:  TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.		
			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE		PR. NR.: 179/2020
ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad			SCARA: 1:5000		FAZA: P.U.Z.
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI		OBIECT: PLAN DE INCADRARE IN ZONA		NR. PLANSA: 00 A
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA:		
Desenat:	arh. Andreea TUTU		febr. 2020		



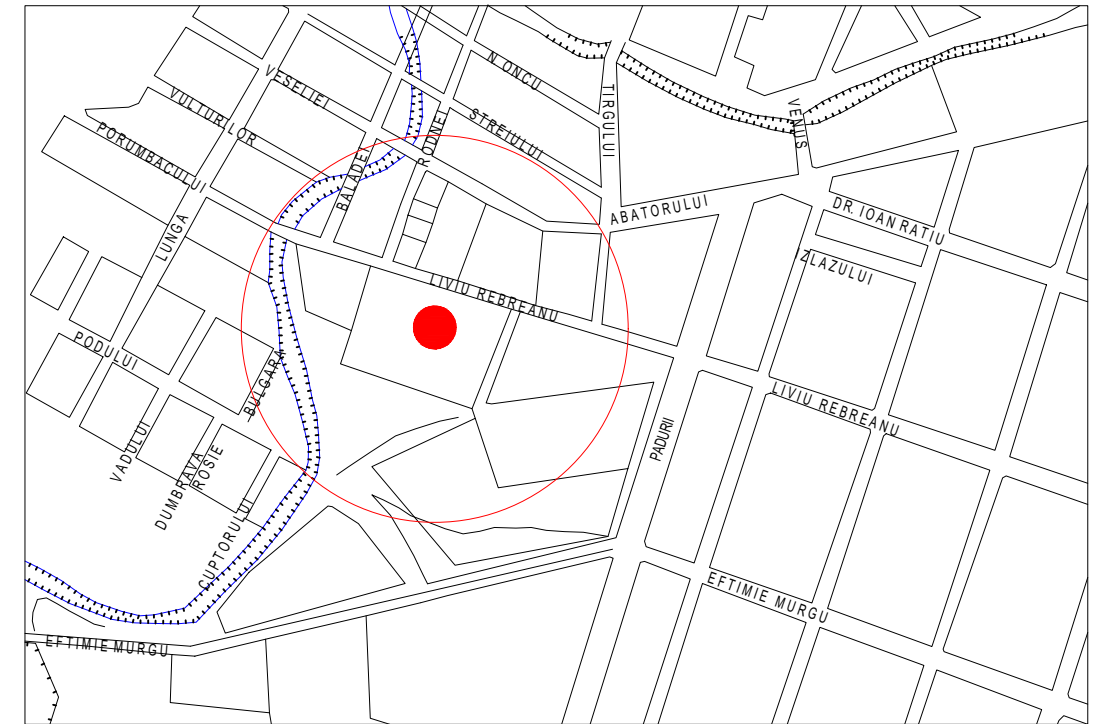
STUDIU DE OPORTUNITATE

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE

mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

PLAN DE INCADRARE IN ZONA, scara 1:5000



Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	526785.469	214090.966	61.486
2	526728.461	214067.932	16.590
3	526713.079	214061.717	20.745
4	526693.864	214053.897	19.108
5	526676.019	214047.065	21.998
6	526655.587	214038.914	23.703
7	526664.505	214016.952	2.837
8	526661.885	214015.863	27.175
9	526671.571	213990.472	3.042
10	526674.408	213991.571	153.675
11	526728.498	213847.730	72.039
12	526795.830	213873.345	23.137
13	526817.440	213881.611	24.069
14	526839.863	213890.359	28.368
15	526866.302	213900.640	150.326
16	526812.709	214041.088	7.825
17	526805.073	214039.378	14.383
18	526799.980	214052.830	7.639
19	526797.251	214059.964	33.165

S(1)=29932.13mp P=711.310m

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
cad.304822	CC	29932	
teren in folosinta	CC	6600	Imobil imprejuiat cu gard din beton
Total		36532	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Sup.construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CIE	208	CORP CLADIRE DORMITOR SI BIROURI-P+2
C2	CIE	209	CORP CLADIRE BIROURI-P+1
C3	CIE	44	STATIE HIDROFOR-P
C4	CIE	4	STATIE POMPE-P
C5	CIE	298	REZERVOR APA-P
C6	CIE	41	STATIE ALIMENTARE CARBURANTI-P
C7	CIE	4	DEPOZIT CARBURANTI-S
C8	CIE	4	DEPOZIT CARBURANTI-S
C9	CIE	9	STATIE POMPA APA POTABILA-P
C10	CIE	9	CABINA POMPE-P
C11	CIE	67	DECANTOR-S
C12	CIE	45	ANEXA STATIE SPALARE-P
C13	CIE	6	ATELIER-P
C14	CIE	95	ATELIER-P
C15	CIE	198	STATIE APALARE MECANICA-P
C16	CIE	45	RAMP-P
C17	CIE	2454	HALA INTRETINERE-P
C18	CIE	1	REZERVOR AER COMPRIMAT-P
C19	CIE	1	REZERVOR AER COMPRIMAT-P
C20	CIE	1	EXHAUSTOR-P
C21	CIE	4	COS DE FUM-P
C22	CIE	4	BUNCAR-S
C23	CIE	32	MAGAZIE-P
C24	CIE	101	MAGAZIE-P
C25	CIE	100	MAGAZIE-P
C26	CIE	33	MAGAZIE-P
C27	CIE	31	MAGAZIE-P
C28	CIE	790	SPALATOR GRASIMIL-P
C29	CIE	790	ATELIER MECANIC-P
C30	CIE	10	POST TRAFIC/ATELIER SUDURA-P

LIMITE

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad

Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.

SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE In 13c (Constructii industriale si edititare), CU AMENAJARILE AFERENTE (platforme carosabile, parcar, amenajari tehnico-edilitare, zone verzi

LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
- CIRCULATII CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN VIRAN - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE - EXISTENT
- ZONE VERZI - EXISTENT

PROIECTANT:



TARA PLAN S.r.l.
Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010,
Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512
BRD Arad - R014.BRDE.0205.V189.5550.0200.
tel.0749111572, fax.0357/402363

BENEFICIAR:

S.C. TRANSDARA S.A.

DENUMIRE PROIECT:

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE

ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad

PR. NR.:

179/2020

Sef proiect:

arh. Gheorghe SECULICI

Proiectat:

arh. Andreea TUTU

Desenat:

arh. Andreea TUTU

SCARA:

1:1000

febr. 2020

OBIECT:

DENUMIRE PLANSA:

SITUATIA EXISTENTA

FAZA:

S.O.

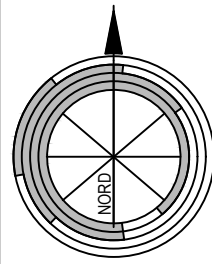
NR. PLANSA:

01 A

TE2 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRANSFORMARE ETC

P+3, Hmax cornisa=12m	
ISco1	POT 30%
	CUT 1,20
ZONA SERVICII/COMERT	

PROIECTANT: TARA PLAN TARA PLAN S.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. JO2/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.Q205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. TRANSDARA S.A.	
			DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTA COLECTIVE, SERVICII SI COMERT , CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACEESE	
			PR. NR.: 179/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad				
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	SCARA:	OBIECT:	FAZA:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	1:1000	DENUMIRE PLANSA:	P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU	febr. 2021	PROPUNERE DE PARCELARE - PARCELA NR. 2 NR. PLANSA: 02.1 A	



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE

mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO- EDILITARE, ZONE VERZI).	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT LOT: 1 S = 6.002 mp 20,05 % din incinta reglementata				
Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.800,60	6,02%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.601,20	12,03%
Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,20	2,00%
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT - LOT: 2 S = 23.930 mp 79,95% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.179,00	23,98%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.965,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.786,00	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert		600,20	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime		4.786,00	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		5.386,20	17,99%

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1

Funciune dominanta: ZONA DE SERVICII SI COMERT
Funciuni complementare admise: Zona rezidentia
- locuinte colective P+3E, locuinte de serviciu
Funciuni admise: imprejurimi, spatii verzi, accese, platforme carosabile si pietonale, parcage, instalatii tehnico-edilitare;
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
Regim de inaltime: max. P+3E, Inaltime maxima:17,00 m; maxim.+124,96 NMN
Zona verde amenajata pentru functiunea de zona servicii si comert: min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 2

Funciune dominanta:
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
Funciuni complementare admise: spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective (Lc1 si Lc2)
Funciuni admise: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta zone verzi, parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,90
Regim de inaltime:
(max. Lc1: S/D+P+4E, Inaltime maxima: 17,00 m ; (max.+124,96 NMN)
Lc2: S/D+P+5E, Inaltime maxima: 18,16 m; (max. +124,96 NMN)
Lc3: S/D+P+5E, Inaltime maxima: 18,16 m; (max. +124,96 NMN)
Zona verde amenajata pt. functiunea Zona rezidentiale: min 20% din suprafata parcelei.

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
- Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- POSSIBILITATE DE PARCELARE - PARCELA NR. 2

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS
- ACCES CAROSABIL - PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN VIRAN - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE - EXISTENT
- ZONA DE SERVICII/COMERT - PROPOS
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPOS
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT/SERVICII - PROPOS
- ZONA DE SERVICII / COMERT - PROPOS
- ZONE VERZI - EXISTENT
- ZONE VERZI DE PROTECTIE- PROPOS
- ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA PARCELE PROPUSE

1 - 2

ZONA FUNCTIONALA:

ISco1 UNITATE COMERT / SERVICII (PARCELA NR. 1)

SUBUNITATI:

- Cc1 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
- Cp1 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcage
- SP1 SPATII VERZI AMENAJATE
- TE1 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA

Lc UNITATE LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (PARCELA NR. 2)

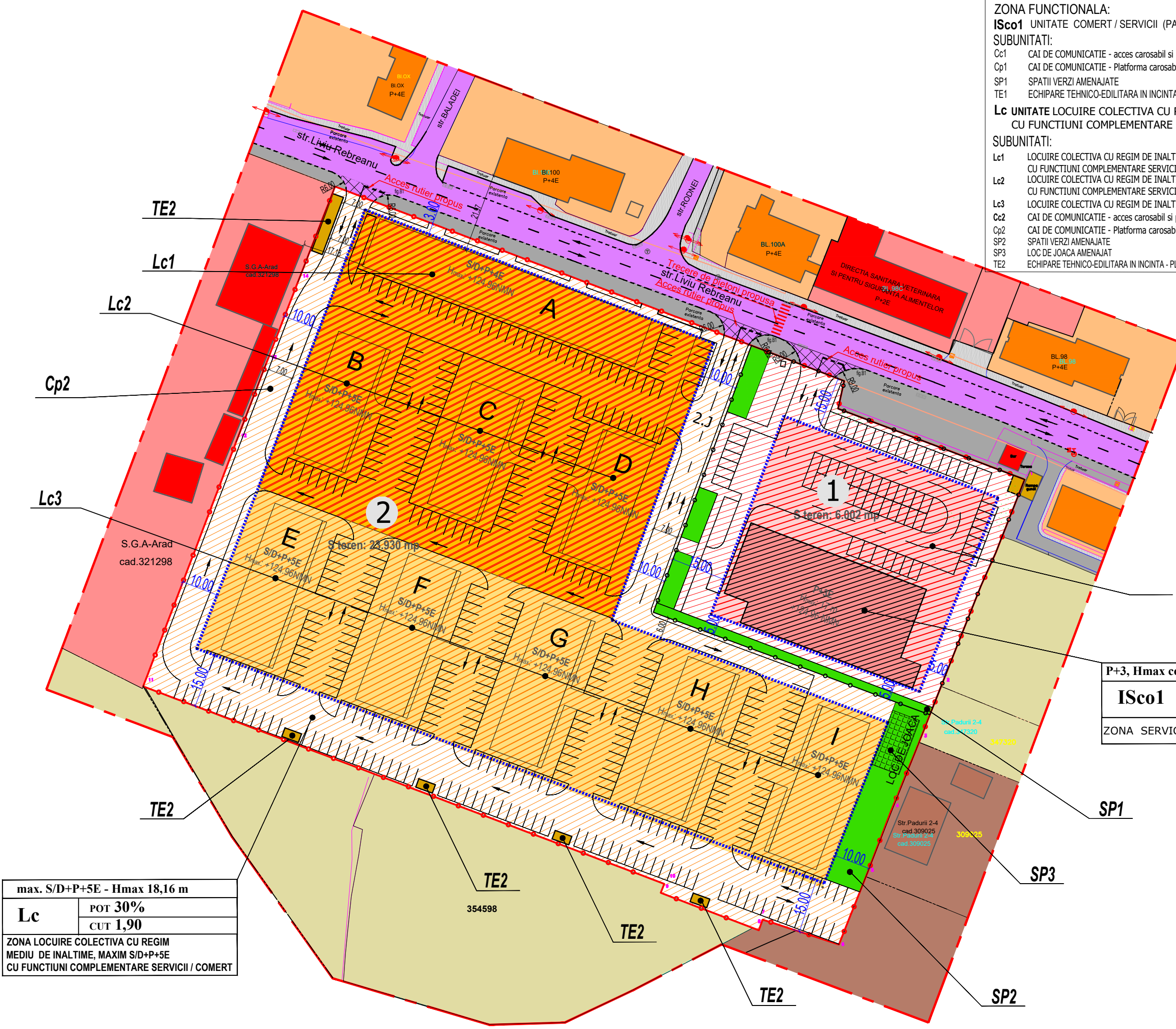
SUBUNITATI:

- Lc1 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+4E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
- Lc2 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+5E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
- Lc3 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+5E
- Cc2 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate
- Cp2 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcage
- SP2 SPATII VERZI AMENAJATE
- SP3 LOC DE JOACA AMENAJAT
- TE2 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRANSFORMARE ETC

Parcela (1)

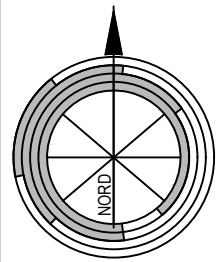
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
451	526785.561	214090.830	13.783
186	526790.451	214077.944	26.801
43	526799.959	214052.886	14.444
54	526805.073	214039.378	7.825
57	526812.709	214041.088	21.348
98	526820.320	214021.143	30.319
61	526831.129	213992.816	39.086
72	526845.063	213956.298	32.903
113	526856.794	213925.557	26.669
144	526866.302	213900.640	13.490
288	526853.729	213895.751	14.877
290	526839.663	213890.359	24.069
296	526817.440	213881.611	23.137
445	526795.830	213873.345	9.301
300	526787.137	213870.036	20.317
302	526768.147	213862.814	42.019
446	526728.879	213847.861	0.402
33	526728.503	213847.718	0.480
34	526728.334	213848.167	153.205
452	526674.051	213991.433	2.660
44	526671.571	213990.472	28.965
66	526661.248	214017.535	3.132
453	526664.197	214018.591	9.736
68	526661.176	214027.846	12.382
2	526657.334	214039.617	20.115
454	526676.019	214047.065	19.108
450	526693.864	214053.897	20.745
119	526713.079	214061.717	21.686
10	526733.257	214069.663	24.762
13	526756.265	214078.817	10.073
14	526765.461	214082.927	21.598
S(1)=29932.04mp P=709.438m			

P+3, Hmax cornisa=12m	
ISco1	POT 30% CUT 1,20
ZONA SERVICII/COMERT	



max. S/D+P+5E - Hmax 18,16 m	
Lc	POT 30% CUT 1,90
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, MAXIM S/D+P+5E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT	

PROIECTANT:		BENEFICIAR:	
TARA PLAN S.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - R014.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		S.C. TRANSDARA S.A.	
Denumire proiect:		PR. NR.:	
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE		179/2020	
ADRESA:		FAZA:	
Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad		P.U.Z.	
Sef proiect:		SCARA:	
arh. Gheorghe SECULICI		1:1000	
Proiectat:		Denumire plansa:	
arh. Andreea TUTU		REGLEMENTARI URBANISTICE	
Desenat:		febr. 2021	
		NR. PLANSA:	
		02 A	



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

3 POSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO- EDILITARE, ZONE VERZI).	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT LOT: 1 S = 6.002 mp 20,05 % din incinta reglementata				
Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	1.800,60	6,02%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.601,20	12,03%
Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,20	2,00%
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT - LOT: 2 S = 23.930 mp 79,95% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.179,00	23,98%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.965,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.786,00	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert		600,20	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime		4.786,00	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		5.386,20	17,99%

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1

Funciune dominanta: ZONA DE SERVICII SI COMERT

Funciuni complementare admise: Zona rezidentiale

- locuinte colective P+3E, locuinte de servicii

Funciuni admise: imprejurimi, spatii verzi, accese, platforme carosabile si pietonale, parcaje, instalatii tehnico-edilitare;

P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20

Regim de inaltime: max. P+3E, Inaltime maxima:17,00 m;

maxim.+124,96 NMN

Zona verde amenajata pentru functiunea de zona servicii si comert: min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 2

Funciune dominanta:

ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME,

CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Funciuni complementare admise: spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective (Lc1 si Lc2)

Funciuni admise: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare.

P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,90

Regim de inaltime:

(max. Lc1: S/D+P+4E, Inaltime maxima: 17,00 m ; (max.+124,96 NMN)

Lc2: S/D+P+5E, Inaltime maxima: 18,16 m; (max. +124,96 NMN)

Lc3: S/D+P+5E, Inaltime maxima: 18,16 m; (max. +124,96 NMN)

Zona verde amenajata pt. functiunea Zona rezidentiale:

min 20% din suprafata parcelei.

ZONA FUNCTIONALA:

ISco1 UNITATE COMERT / SERVICII (PARCELA NR. 1)

SUBUNITATI:

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

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

SP1 SPATII VERZI AMENAJATE

TE1 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA

Lc UNITATE LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (PARCELA NR. 2)

SUBUNITATI:

Lc1 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+4E,

CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Lc2 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+5E,

CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Lc3 LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA S/D+P+5E

Cc2 CAI DE COMUNICATIE - acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate

Cp2 CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

SP2 SPATII VERZI AMENAJATE

SP3 LOC DE JOACA AMENAJAT

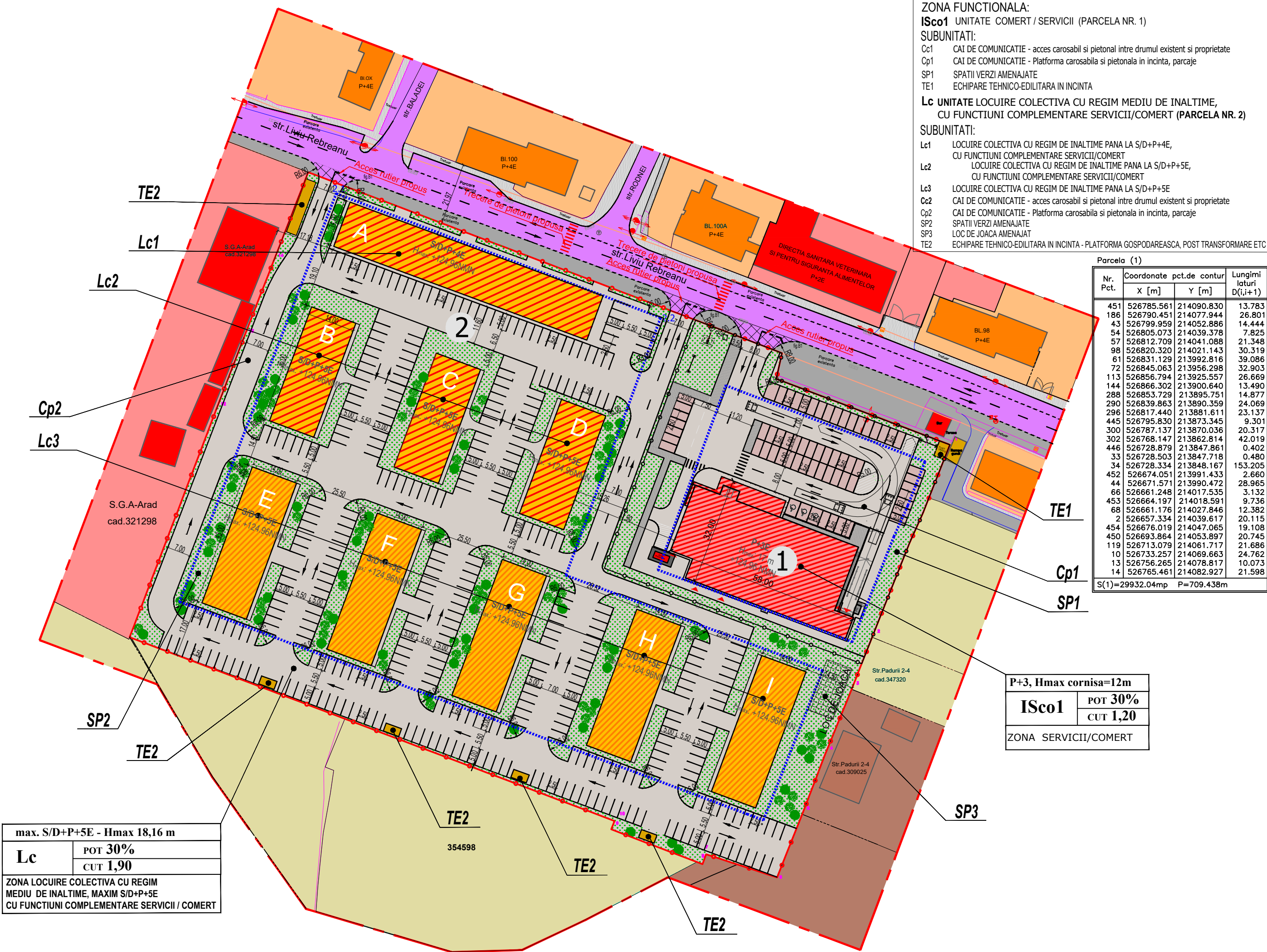
TE2 ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA IN INCINTA - PLATFORMA GOSPODAREASCA, POST TRANSFORMARE ETC

Parcela (1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
451	526785.561	214090.830	13.783
186	526790.451	214077.944	26.801
43	526799.959	214052.886	14.444
54	526805.073	214039.378	7.825
57	526812.709	214041.088	21.348
98	526820.320	214021.143	30.319
61	526831.129	213992.816	39.086
72	526845.063	213956.298	32.903
113	526856.794	213925.557	26.669
144	526866.302	213900.640	13.490
288	526853.729	213895.751	14.877
290	526839.863	213890.359	24.069
296	526817.440	213881.611	23.137
445	526795.830	213873.345	9.301
300	526787.137	213870.036	20.317
302	526768.147	213862.814	42.019
446	526728.879	213847.861	0.402
33	526728.503	213847.718	0.480
34	526728.334	213848.167	153.205
452	526674.051	213991.433	2.660
44	526671.571	213990.472	28.965
66	526661.248	214017.535	3.132
453	526664.197	214018.591	9.736
68	526661.176	214027.846	12.382
2	526657.334	214039.617	20.115
454	526676.019	214047.065	19.108
450	526693.864	214053.897	20.745
119	526713.079	214061.717	21.686
10	526733.257	214069.663	24.762
13	526756.265	214078.817	10.073
14	526765.461	214082.927	21.598

S(1)=29932.04mp P=709.438m

P+3, Hmax cornisa=12m	
ISco1	POT 30% CUT 1,20
ZONA SERVICII/COMERT	



LIMITE

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad

Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.

LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp

LIMITA PARCELE PROPUSE

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE

CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT

CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS

ACCES CAROSABIL - PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

TEREN VIRAN - EXISTENT

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - EXISTENT

ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT

ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE NEPOLUANTE - EXISTENT

ZONA DE SERVICII/COMERT - PROPOS

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPOS

ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI COMERT/SERVICII - PROPOS

ZONA DE SERVICII / COMERT - PROPOS

ZONE VERZI - EXISTENT

ZONE VERZI DE PROTECTIE- PROPOS

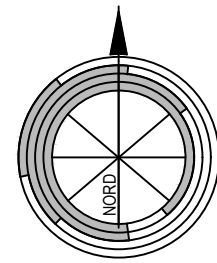
ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS

ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

PARCELE PROPUSE

1 - 2

PROIECTANT:		BENEFICIAR:	
 TARA PLAN S.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - R014.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		S.C. TRANSDARA S.A.	
DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:	
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE		179/2020	
ADRESA:		FAZA:	
Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad		P.U.Z.	
Sef proiect:		SCARA:	
arh. Gheorghe SECULICI		1:1000	
Proiectat:		OBIECT:	
arh. Andreea TUTU		DENUMIRE PLANSA:	
Desenat:		febr. 2020	
		POSIBILITATI DE MOBILARE	
		NR. PLANSA:	
		03 A	



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE
mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela (1)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
451	526785.561	214090.830	13.783
186	526790.451	214077.944	26.801
43	526799.959	214052.886	14.444
54	526805.073	214039.378	7.825
57	526812.709	214041.088	21.348
98	526820.320	214021.143	30.319
61	526831.129	213992.816	39.086
72	526845.063	213956.298	32.903
113	526856.794	213925.557	26.669
144	526866.302	213900.640	13.490
288	526853.729	213895.751	14.877
290	526839.863	213890.359	24.069
296	526817.440	213881.611	23.137
445	526795.830	213873.345	9.301
300	526787.137	213870.036	20.317
302	526768.147	213862.814	42.019
446	526728.879	213847.861	0.402
33	526728.503	213847.718	0.480
34	526728.334	213848.167	153.205
452	526674.051	213991.433	2.660
44	526671.571	213990.472	28.965
66	526661.248	214017.535	3.132
453	526664.197	214018.591	9.736
68	526661.176	214027.846	12.382
2	526657.334	214039.617	20.115
454	526676.019	214047.065	19.108
450	526693.864	214053.897	20.745
119	526713.079	214061.717	21.686
10	526733.257	214069.663	24.762
13	526756.265	214078.817	10.073
14	526765.461	214082.927	21.598
S(1)=29932.04mp P=709.438m			

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
- S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
- Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA

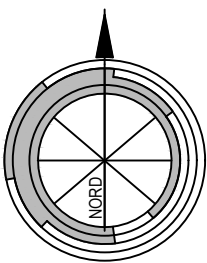
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

PROIECTANT:			BENEFICIAR:		
TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			S.C. TRANSDARA S.A.		
			DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:
			CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE		179/2020
			ADRESA: Mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad		
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI		SCARA:	OBIECT:	FAZA:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU		1:1000	DENUMIRE PLANSA:	P.U.Z.
Desenat:	arh. Andreea TUTU		febr. 2020	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
					04 A

max. S/D+P+5E - Hmax 18,16 m	
Lc	POT 30% CUT 1,90
ZONA LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, MAXIM S/D+P+5E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT	

P+3, Hmax cornisa=12m	
ISco1	POT 30% CUT 1,20
ZONA SERVICII/COMERT	



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE,
REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE
mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, C.F. nr. 304822 Arad
5 REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA



- Legenda
- Rețea electrica existenta pe stalpi de beton
 - LES Linie electrica subterana propusa
 - Camin de tragere
 - PT Post de transformare propus
 - Zona protectie post trafo
 - AR Rețea apă rece potabilă existenta
 - ARP Conductă apa rece proiectată
 - CME Rețea canalizare apă menajera existenta
 - CMP Rețea canalizare apă menajera proiectată
 - CAp Cămin de apometru - apa rece - propus
 - CMpr Cămin de vizitare - canalizare menajera - propus
 - CMi Cămin de inspecție - canalizare menajera - propus
 - H80 Hidrant exterior suprateran - Dn80
 - Instalatie TELEKOM Romania - existent
- LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 29.932 mp, conf. C.F. nr. 304822 Arad
 - Teren proprietate S.C. TRANSDARA S.A.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 56.950 mp
 - LIMITA PARCELE PROPUSE
 - LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
 - ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
 - PARCELE PROPUSE

Verificator, Expert:	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Verificator:					
PROIECTANT GENERAL SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006				Denumire proiect: CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE	NR. 117/2020
PROIECTANT DE SPECIALITATE S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015				Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.R.L. Amplasament : MUN. ARAD, STR. LIVIU REBREANU, NR. 95, CF NR. 304822 ARAD Obiect: EDILITARE	FAZA PUZ
Sef proiect:	arh. GHEORGHE SECULICI		SCARA 1:1000	Denumire plansa: REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	PLANSA IE05
Proiectat:	ing. PUI CRISTIAN				
Desenat:	ing. PUI CRISTIAN		05. 2020		