



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 52
din 14 februarie 2022

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

Având în vedere Hotărârea nr. 590/2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 441/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”, Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 – Arad și solicitarea de refacere a documentației,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 71398/A5/15.09.2021, respectiv nr. 2149/A5/11.01.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64478/A5/15.09.2021, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 71399/A5/15.09.2021, respectiv nr. 2148/A5/11.01.2022 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și adresele nr. ad.9823/09.02.2022 și nr. ad. 98393/2021/18.01.2022,

Analizând avizele tehnice ale Arhitectului Șef nr. 18/15.09.2021, respectiv nr. 02/11.01.2022, Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu 16 voturi pentru și 6 abțineri (22 de 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: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 – Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. Inteco Holding S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. Inteco Holding S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

2.1.2. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistematizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

2.1.3. Funcțiuni propuse prin PUZ :

- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+2E (Lc1), respectiv P+3E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);

- servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejmuiuri perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2.1.4. Zonificare funcțională:

- Lc1** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+2E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);
- Lc2** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);
- Cc1** - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;
- Cc2** - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);
- Cp1** - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);
- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă 10,00 m;

- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+3E+1Er, înălțimea maximă 16,00 m, respectiv 13,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

2.5. Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:
Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

2.6. Parcări :

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

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

2.6.3. Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.6.4. Parcărilor aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

2.6.5. Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

2.7. Circulații și accese :

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

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

2.7.3. Se va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

2.7.4. Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

2.7.5. Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

2.7.7. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativule tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înainte autorizării construcțiilor, locuințelor, dotărilor, etc.

2.8. Utilități:

2.8.1. Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

2.8.3. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

2.8.4. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Cristian-Aurel GALEA

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. SML/SML Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință CLMA 14.02.2022

Cod PMA-S4-02

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2022

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

Având în vedere Hotărârea nr. 590/2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 441/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”, Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 – Arad și solicitarea de refacere a documentației,

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 71398/A5/15.09.2021, respectiv nr. 2149/A5/11.01.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 64478/A5/15.09.2021, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 71399/A5/15.09.2021, respectiv nr. 2148/A5/11.01.2022 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și adresele nr. ad.9823/09.02.2022 și nr. ad. 98393/2021/18.01.2022,

Analizând avizele tehnice ale Arhitectului Șef nr. 18/15.09.2021, respectiv nr. 02/11.01.2022,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pe

parcels identified by the C.F. nr. 352763 – Arad, according to the attached documentation, which makes part of the present decision, with respect to the conditions imposed by the opinions and with the following general data:

1.1. Beneficiary: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

1.2. Elaborator: project general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist with right of signature RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

1.3. The parcel proposed for refunctionalization is identified by the C.F. nr. 352763 - Arad and constitutes the private property of the legal entity S.C. INTECO HOLDING S.R.L. and measures a total area of 10.207,00 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcels nr. 5).

2.1.2. Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistematizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

2.1.3. Funcțiuni propuse prin PUZ :

• Funcțiunea dominantă:

- rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+2E (Lc1), respectiv P+3E+1Er (Lc2);

• Funcțiuni admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).

• Funcțiuni complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
- împrejurimi perimetrale;
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

• 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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

2.1.4. Zonificare funcțională:

- Lc1** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+2E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);
- Lc2** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);
- Cc1** - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;
- Cc2** - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);
- Cp1** - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);
- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă 10,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+3E+1Er, înălțimea maximă 16,00 m, respectiv 13,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

2.5. Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

2.6. Parcări :

2.6.1. Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor

necesare în afara domeniului public.

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

2.6.3. Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.6.4. Parcarile aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

2.6.5. Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

2.7. Circulații și accese :

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

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

2.7.3. Se va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

2.7.4. Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

2.7.5. Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

2.8. Utilități:

2.8.1. Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

2.8.3. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

2.8.4. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. NI/DS

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

- beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Având în vedere:

- Hotărârea nr. 590 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 441/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”, Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 – Arad și solicitarea de refacere a documentației,
 - completările înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 98393 din 30.12.2021 de către S.C. INTECO HOLDING S.R.L.,
 - rapoartele de specialitate nr. 71399/A5/15.09.2021, respectiv 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. 64478/ A5 / 15.09.2021, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
 - avizele tehnice nr. 18/15.09.2021, respectiv nr. ale Arhitectului-Şef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1524/05.10.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- realizarea unei „Zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 – Arad.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistematizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

• **Funcțiunea dominantă:**

- rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+2E (Lc1), respectiv P+3E+1Er (Lc2);

• **Funcțiuni admise ale zonei:**

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).

• **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

- construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
- împrejurimi perimetrare;
- dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).

• **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).

• **Utilizări interzise:**

- activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+2E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

- Cc1** - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;
- Cc2** - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);
- Cp1** - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);
- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă 10,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+3E+1Er, înălțimea maximă 16,00 m, respectiv 13,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

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 parcuri autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind

aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcările aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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 va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii

zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R
Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. NI/DS

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

- beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea estică a intravilanului Municipiului Arad, cartierul Grădiște și este accesibil din strada Anton Cehov.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 45, în subzona unități industriale nepoluante – In45, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018.

Prin documentația PUZ și RLU se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad, în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la vest – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii;
- la est – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la sud – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;

- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistematizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+2E (Lc1), respectiv P+3E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie,etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:

 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrale;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+2E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

Cp2 - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă 10,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+3E+1Er, înălțimea maximă 16,00 m, respectiv 13,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcelat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:
Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.
Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.
- Parcela nr. 2:
Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.
Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.
- Parcela nr. 3:
Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.
Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.
- Parcela nr. 4:
Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.
Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.
- Parcela nr. 5:
Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.
- Parcela nr. 6:
Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

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 de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcărilor aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor

Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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 va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1524 din 05.10.2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ

GM 010-2000, 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	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	07464141/10.03.2021	15.10.2022
2	Compania de Apă Arad S.A.	4206/15.03.2021	-
3	Delgaz Grid SA	212904151/09.03.2021	09.03.2022
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	8290/03.06.2021	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625426/05.05.2021	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625428/05.05.2021	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	129006/01.02.2021	-
8	PMA, Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	17123/Z1/24.03.2021	-
9	O.C.P.I. Arad	PV 2313/2019	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6936/529/15.04.2021	15.04.2022
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	108/31.03.2021	-
12	Serviciul de Telecomunicații Speciale	13683/01.04.2021	05.10.2022
13	Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre Comisia de Sistematizare a Circulației	7871/2/Z1/19.02.2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.08.2021 , s-au emis Avizele Tehnice nr. 18/15.09.2021, respectiv nr./.....

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Nicoară Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a completărilor solicitate prin adresa nr. ad. 65234/A5/29.12.2021, pe baza Hotărârii nr. 590 din 17 decembrie 2021 privind trimiterea spre reexaminare a proiectului de hotărâre nr. 441/2021 pentru aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferente obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”, Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 352763 – Arad și solicitarea de refacere a documentației, înregistrate cu nr. 98393/30.12.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 02 din 11.01.2022

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

Inițiator: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriana BALOGH, pr.nr. 195/2020

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la vest – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii;
- la est – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la sud – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii.

Prevederile P.U.G și RLU aprobat anterior:

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 45, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018.

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

- UTR. nr. 45:
 - regim de construire:
 - funcțiuni dominante: circulații feroviare și rutiere, industrie;
 - H max =
 - POT max =
 - CUT max =
 - retragerea minimă față de aliniament =
 - retrageri minime față de limitele laterale =
 - retrageri minime față de limitele posterioare =

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

- UTR nr. 45;
 - **Funcțiunea dominantă:**

- rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+2E (Lc1), respectiv P+3E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

- Lc1** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+2E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);
- Lc2** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);
- Cc1** - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;
- Cc2** - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);
- Cp1** - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);
- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.

- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+2E, înălțimea maximă 10,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+3E+1Er, înălțimea maximă 16,00 m, respectiv 13,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcelat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

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 parcuri autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcărilor aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție

de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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 va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate

deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.08.2021 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. 1524 din 05.10.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/dact/2ex/NI/DS

PMA-A5-14

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

- beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 58195 din 27.07.2021, respectiv completările înregistrate cu nr. 65234 din 25.08.2021 de către S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

- raportul de specialitate nr. 71399/ A5 / 15.09.2021 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 64478/ A5 /15.09.2021, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 18/15.09.2021 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1524/05.10.2020, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

- realizarea unei „Zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț”, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 – Arad.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;

- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistematizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.
- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejmuiuri perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

- Lc1** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);
- Lc2** - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 2,3,4);
- Cc1** - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;
- Cc2** - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);
- Cp1** - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);
- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcela nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);

Sp2 - Spații verzi amenajate aferente parcelelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Te1 - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);

Te2 - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcelat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

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 parcuri autoturisme, destinate locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcările aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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 va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea

să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

P R I M A R

Călin Bibarț

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. NI/DS

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 71399/A5/15.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

„Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”,

Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,

pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

- beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

- elaborator: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Doriană BALOGH, pr.nr. 195/2020

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea estică a intravilanului Municipiului Arad, cartierul Grădiște și este accesibil din strada Anton Cehov.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei juridice S.C. INTECO HOLDING S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 10.207,00 mp.

Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 45, în subzona unități industriale nepoluante – In45, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr. 502/2018.

Prin documentația PUZ și RLU se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad, în vederea construirii unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la vest – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii;
- la est – teren viran proprietate privată – funcțiune industrie;
- la sud – strada Anton Cehov, zonă de locuințe individuale de cealaltă parte a străzii.

Funcțiuni propuse prin PUZ:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu acces din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capătul proprietății dinspre strada Orient, prin intermediul unei străzi cu dublu sens, amplasată pe o parcelă nou constituită în interiorul amplasamentului studiat (parcela nr. 5).

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Schimbarea destinației terenului în zonă rezidențială – locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, cu regim mediu de înălțime;
- Crearea a 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație – circulații carosabile și pietonale;
- Construcții noi: imobile zonă rezidențială – locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- Dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- Sistemalizare verticală a terenului;
- Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii;
- Acces carosabil în incintă.

Funcțiuni propuse prin PUZ :

- **Funcțiunea dominantă:**
 - rezidențială – locuire colectivă cu regim de înălțime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
- **Funcțiuni admise ale zonei:**
 - unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie,etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
 - servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

- Cp2** - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcellele nr. 1,2,3 și 4);
- Sp1** - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);
- Sp2** - Spații verzi amenajate aferente parcelelor de locuire colectivă (Parcellele nr. 1,2,3 și 4);
- Te1** - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);
- Te2** - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcellele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.
- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcellele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcellele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcellele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcelat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcellele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;

- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

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 parcuri autoturisme, destinate

locatarilor.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcările aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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 va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se

pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1524 din 05.10.2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, 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	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	07464141/10.03.2021	15.10.2022
2	Compania de Apă Arad S.A.	4206/15.03.2021	-
3	Delgaz Grid SA	212904151/09.03.2021	09.03.2022
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	8290/03.06.2021	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625426/05.05.2021	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625428/05.05.2021	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	129006/01.02.2021	-
8	PMA, Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	17123/Z1/24.03.2021	-
9	O.C.P.I. Arad	PV 2313/2019	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	6936/529/15.04.2021	15.04.2022
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	108/31.03.2021	-
12	Serviciul de Telecomunicații Speciale	13683/01.04.2021	05.10.2022
13	Direcția Edilitară, Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre Comisia de Sistematizare a Circulației	7871/2/Z1/19.02.2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.08.2021 , s-a emis Avizul Tehnic nr.

.....

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

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
arh. Nicoară Ioana

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. INTECO HOLDING S.R.L., cu sediul în județul Arad, com. Bocsig, sat Bocsig, nr. 856/A, înregistrată cu nr. 58195 din 27.07.2021, respectiv completările înregistrate cu nr. 65234 din 25.08.2021, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 18 din 15.09.2021

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent:
„Zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare servicii/comerţ”,
Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 352763 - Arad

Iniţiator: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr.nr. 195/2020

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren viran proprietate privată – funcţiune industrie;
- la vest – strada Anton Cehov, zonă de locuinţe individuale de cealaltă parte a străzii;
- la est – teren viran proprietate privată – funcţiune industrie;
- la sud – strada Anton Cehov, zonă de locuinţe individuale de cealaltă parte a străzii.

Prevederile P.U.G şi RLU aprobat anterior:

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 45, conform PUG-lui aprobat cu HCLM Arad nr.502/2018.

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

- UTR. nr. 45:
 - regim de construire:
 - funcţiuni dominante: circulaţii feroviare şi rutiere, industrie;
 - H max =
 - POT max =
 - CUT max =
 - retragerea minimă faţă de aliniament =
 - retrageri minime faţă de limitele laterale =
 - retrageri minime faţă de limitele posterioare =

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

- UTR nr. 45;
 - **Funcţiunea dominantă:**
 - rezidenţială – locuire colectivă cu regim de înălţime de până la P+3E (Lc1), respectiv P+4E+1Er (Lc2);
 - **Funcţiuni admise ale zonei:**

- unități comerț cu amănuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- funcțiuni de alimentație publică – baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc.) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii – birouri specializate, servicii medicale – clinici, servicii învățământ, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2).
- **Funcțiuni complementare admise ale zonei:**
Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectivă:
 - construcții de agrement: locuri de joacă, spații verzi amenajate, amenajări sportive (Lc1, Lc2);
 - împrejurimi perimetrare;
 - dotări ale incintelor propuse: spații verzi de protecție și de aliniament în incintă, accese și platforme carosabile și pietonale, parcaje, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare funcționării incintei (Lc1, Lc2).
- **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 P.U.Z., pentru construcții cu funcțiuni amintite la paragrafele: funcțiunea dominantă, funcțiuni admise ale zonei, funcțiuni complementare admise ale zonei, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (P.O.T., C.U.T., regim de înălțime maxim admis).
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale și de depozitare de orice fel, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
 - activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora.

Zonificare funcțională:

Lc1 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+3E, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcela nr. 1);

Lc2 - Locuire colectivă cu regim de înălțime până la P+4E+1Er, cu funcțiuni complementare servicii/comerț (Parcelele nr. 2,3,4);

Cc1 - Căi de comunicație, acces carosabil și pietonal între drumul existent (strada Orient) și incintă;

Cc2 - Căi de comunicație, teren rezervat pentru extindere stradă Cehov (Parcela nr. 6);

Cp1 - Căi de comunicație, drum de incintă (Parcela nr. 5);

Cp2 - Căi de comunicație, platformă carosabilă și pietonală, parcaje (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Sp1 - Spații verzi amenajate, perdea de protecție față de terenuri cu destinație industrie nepoluantă (Parcela nr. 5);

Sp2 - Spații verzi amenajate aferente parcelor de locuire colectivă (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);

Te1 - Echipare tehnico-edilitară aferentă incintei (Parcela nr. 5);

Te2 - Echipare tehnico-edilitară, platformă gospodărească (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 30,00%;
 - Subzona Lc2: 30,00%.

- CUT maxim admis:
 - Subzona Lc1: 1,2;
 - Subzona Lc2: 1,7.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Subzona Lc1: regim maxim de înălțime P+3E, înălțimea maximă 13,00 m;
- Subzona Lc2: regim maxim de înălțime P+4E+1Er, înălțimea maximă 19,00 m, respectiv 16,00 m pentru retragere;
- Înălțimea maximă respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Distanța minimă față de limita vestică a parcelei (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1);
- Distanța minimă față de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4);
- Distanța minimă față de limita sudică (vecinătatea cu viitoarea extindere a străzii Anton Cehov) va fi de minim 3,00 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4);
- Distanța minimă față de drumul de incintă (Parcela nr. 5) va fi de minim 5,50 m (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin P.U.Z. pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zonă de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014).

Parcelarea:

Se permite realizarea unui număr de minim 3 parcele și maxim 6 parcele.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinată lărgirii străzii Anton Cehov, în suprafață de aproximativ 562,00 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafață de aproximativ 1.589,00 mp, destinată drumului de incintă din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinația de locuințe colective (Parcelele nr. 1,2,3 și 4).

Terenul aferent parcelelor nr. 1,2,3 și 4 va putea fi parcelat conform soluției propuse prin prezenta documentație sau va putea rămâne o singură parcelă, cu respectarea tuturor condițiilor impuse prin prezenta documentație.

Parcelele propuse vor avea următoarele suprafețe estimate:

- Parcela numărul 1 - suprafață teren aproximativ 1.708,00 mp;
- Parcela numărul 2 - suprafață teren aproximativ 2.006,00 mp;
- Parcela numărul 3 - suprafață teren aproximativ 2.009,00 mp;
- Parcela numărul 4 - suprafață teren aproximativ 2.333,00 mp;
- Parcela numărul 5 - suprafață teren aproximativ 1.589,00 mp;
- Parcela numărul 6 - suprafață teren aproximativ 562,00 mp.

Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu condiția respectării tuturor reglementărilor.

Spații verzi:

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

- Parcela nr. 1:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 24. Numărul estimat de persoane aferente este de 72 persoane, rezultând o suprafață de minim 144,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 171,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 1.

- Parcela nr. 2:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 200,60 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 2.

- Parcela nr. 3:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 201,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 3.

- Parcela nr. 4:

Necesarul de zonă verde s-a determinat astfel: minim 2 mp/locuitor. Numărul maxim de apartamente este 37. Numărul estimat de persoane aferente este de 93 persoane, rezultând o suprafață de minim 186,00 mp.

Spațiul verde amenajat propus este de minim 233,00 mp, reprezentând 10,00% din totalul suprafeței parcelei numărul 4.

- Parcela nr. 5:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 365,00 mp.

- Parcela nr. 6:

Spațiul verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafața de zonă verde propusă poate fi compusă din:

- zone verzi amenajate, plantații de arbuști, gazon;
- locuri de joacă amenajate pentru copii;
- parcuri înierbate (în procent de maxim 50,00% din totalul zonei verzi).

Spațiul verde amenajat are un total de minim 1.356,00 mp, reprezentând 13,29% din totalul suprafeței terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acoperă inclusiv zona verde amenajată aferentă zonelor de servicii/comerț amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Parcări :

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

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

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc de parcare/apartament, cu respectarea prevederilor Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările

ulterioare.

Parcărilor aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, în funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea servicii și comerț va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și a Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și anume:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată 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 20,00% pentru invitați.

Circulații și accese :

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 va realiza un drum de incintă, constituit în parcela numărul 5. Profilul stradal propus este de minim 9,70 m, constând în: parte carosabilă – lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vestică a drumului), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică a drumului).

Se va realiza câte un acces auto și un acces pietonal din parcela numărul 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 și 4. Lățimea accesului carosabil va fi de minim 5,00 m, cu intrare și ieșire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislației, între parcelele nou create și drumul de incintă propus pe parcela numărul 5.

Este permisă realizarea unor racorduri, pentru intrare/ieșire de pe proprietate, dinspre strada Anton Cehov (tronsonul aflat la sud de incintă) și parcelele nr. 1,2,3 și 4, doar după realizarea extinderii străzii Anton Cehov.

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

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

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.08.2021 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. 1524 din 05.10.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

red/dact/2ex/NI/DS

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț

Inițiatorii documentației– SC INTECO HOLDING SRL

Amplasament -mun.Arad, str.Cehov nr.20

Proiectant - SC TARA PLAN SRL, arh.RUR Doriană Balogh , proiect nr.195/2020

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

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. 88344/15.11.2019 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 25.11.2019;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 25.11.2019 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 05.12.2019 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.14260/24.03.2021, beneficiarii 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 15.03.2021;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.03.2021 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 29.03.2021 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 10 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, proprietarii imobilelor din str.Anton Cehov nr.18, 33, 35, 37, str.Orient nr.34, 36, 38, 40, 42, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietarul imobilului din str.Orient nr.38 la data de 23.03.2021.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.24.100/26.03.2021 proprietarul imobilului din str.Orient nr.38 face următoarele observații și recomandări:

“În primul rând, doresc să felicit inițiativa firmei Inteco Holding de a realiza o zonă rezidențială pe terenul mai sus menționat, teren care conform CF este pășune, dar conform spuselor reprezentantului Inteco Holding, în răspunsul dat reprezentantului casei din str.Orient nr.40, zona respectivă este în categoria de zona industrială și depozitare.În urma citirii acestui răspuns dat, citez “daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială și depozitare ar fi în interesul companiei noastre să fie dezvoltat, am putea autoriza direct construirea de hale în zonă.” Doresc să precizez faptul că acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidențiale, se face doar pentru profit, cum cred că este și normal, nu se face pentru binele proprietarilor caselor din zonă. De asemenea , presupun (nefiind de specialitate), că dvs. puteți doar solicita autorizarea de construire de hale și depozite, nu autoriza direct acest lucru, cum spuneți mai sus. Dar repet, important este că doriți realizarea unei zone rezidențiale, care evident este și în interesul proprietarilor din zona adiacentă și vă felicit încă o dată.

Referitor la înălțimea construcțiilor, înălțime propusă pt.parcelele P1-P4, consider că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei. Cartierul Grădiște, este un cartier de locuințe, are doar câteva blocuri și acelea sunt în zona str.Petru Rareș, str.Războieni, blocuri construite înainte de 1989. Este un singur bloc construit după 1989 cred, pe str.Vișinului, P+2E+M, bloc în care și acum sunt apartamente de vânzare deși este construit și finalizat în întregime de aprox.5 ani. Cartierul Grădiște a fost întotdeauna un cartier de case, nu unul de blocuri, lucru respectat chiar și înainte de anul 1989.

Chiar în acest moment, apar pe site-ul Primăriei, două solicitări de PUZ în cartierul Grădiște, str.Privighetorii și str.Mierlei care sunt foarte aproape de str.Orient, PUZ -uri în care se solicită construcții P+I+Er/M.

Cartierul Romana Residence din Grădiște, cartier nou construit, în plină dezvoltare, este un cartier de locuințe înșiruite și locuințe individuale, investitorul având o experiență mare în construcția de blocuri și ansambluri rezidențiale, putea construi blocuri în cartierul Romana Residence, dar nu a făcut-o pentru ca Grădiște este un cartier de locuințe. După numărul caselor și locuințelor vândute, cred că a avut succes proiectul Romana Residence.

Solicitările de achiziție a unui apartament, vin în general de la tineri casatoriti, la care un element important este ca mijlocul de transport în comun să fie cât mai aproape, pentru ca bunicii să poată veni cât mai ușor să aibă griji de nepoți, iar când aceștia sunt un pic mai mari să poată merge singuri cu mijloacele de transport în comun, nu să fie “cărați” cu mașina de părinți la diversele activități gen fotbal, pian, karate, etc. ori în cazul amplasamentului terenului unde se dorește autorizarea PUZ nu este deloc așa. Dar nu sunt eu investitorul, cu siguranță știe mai bine decât mine.

Revenind la înălțimea propusă, parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectură, este la o distanță de aprox 11m față de frontal casei mele, aflată pe str.Orient nr.38, distanță ce nu respectă Ordinul 537/1997 art.2:

“ART.2 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.”

Distanța propusă este de 19m, distanța care este mult mai mare de 11m, conform planului, de asemenea nu cred că se încadrează nici la însorirea de 1 ½ ore de la solstițiul de iarnă.

Evident, o înălțime mai mare, determină o suprafață mai mare ce poate fi vândută, firma de arhitectură este direct interesată să fie cât mai mulți mp, dar după ce va fi plătită, rămâne în sarcina investitorului să realizeze construcțiile și să le vândă.

Tot în răspunsul dat, citez: “Vă asigurăm ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale și parcurgem procedurile necesare împreună cu colaboratorii cu experiență și de calitate: Este un lucru absolut normal să fie respectate procedurile și legile în vigoare, altfel poate fi atacată și sunt convins că investitorul știe să aleagă colaboratori buni.” Ne dorim, la fel ca și d-voastră ca zona aceasta să crească printr-o dezvoltare armonioasă și corectă. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov să fie lărgită, un alt exemplu este soluția concept propusă, zonele verzi amenajate, circulația în incinta fără a afecta rezidenții actuali.

Citesc în documentația depusă de dvs. și citez: “Extinderea străzii Cehov nu intră în sarcina Inteco Holding SRL, deoarece această extindere nu este necesară pentru funcționarea corectă a incintei proprii.”

Suprafața parcelei P6, cu o lățime de aprox 3m întinsă de-a lungul străzii Cehov, este zona în care vor fi cel mai probabil utilitățile, de aceea a fost concepută, peste utilități nu se poate construi. Pe viitor, limita proprietății poate fi împrejmuțată, spațiul respectiv fiind doar în folosul viitorului ansamblu, de unde se poate trage concluzia că toate demersurile sunt doar în beneficiul viitorului ansamblu rezidențial, nu ajută cu nimic actualii rezidenți.

O lărgire efectivă a străzii Cehov, cu încă un drum pe care să poată circula și proprietarii locuințelor din str.Cehov, notat în CF, ar fi fost cu siguranță și în folosul lor.

Cred că singurul lucru, în folosul locatarilor din zonă, este faptul că s-a făcut în mare parte curățenie pe teren și că zona se va dezvolta, nu va mai fi un teren cu betoane sparte, pe care s-ar putea depozita moloz și gunoaie.

Dacă ar fi să aleg între terenul care este așa cum este acum, teren pe care vor fi hale și teren pe care vor fi construcții ce îmi umbresc în totalitate casa, aleg terenul cu hale, apoi terenul așa cum este acum și în ultimul rând terenul pe care se vor construi clădirile propuse în planul dvs.

Planul afișat prima dată, în care este un ansamblu de 18 locuințe, cred că se încadrează foarte bine în arhitectura zonei și poate fi îmbunătățit în așa fel încât să respecte și distanța de 15m protecție față de zonele industriale adiacente. Cu siguranță, mp sunt mai puțini..., dar pot fi locuințe înșiruite și se mai câștigă ceva mp.

Data fiind diferența de nivel a terenului față de strada Orient, diferența de aprox 1-1,5m, ar putea fi mărită și folosită ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesară aducerea la nivelul străzii, operație destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observație.

Faptul că investitorul dorește să realizeze un PUZ în zonă, un ansamblu rezidențial, este cum spuneam mai sus, doar pentru profit, cum este și firesc... Este un om de afaceri de succes, dar scopul este profitul toate propunerile de lărgire a străzii Cehov, sau alte propuneri care ar fi în folosul riveranilor, sunt doar propuneri, cele mai multe doar pentru că trebuie făcute, nu pentru că se dorește a fi făcute și chiar dacă investitorul este bine intenționat, lucru pe care nu îl contest deloc, în cazul vânzării terenului, cumpărătorul de buna credință, va respecta PUZ-ul și va face probabil un alt proiect, care are la bază înălțimea propusă și va avea acoperirea juridică, conform PUZ.

A se vedea anuntul: <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-in-gradiste-IDeinXW.html>, unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicită PUZ, este de vânzare și are în anunț specificat că se poate construi în regimul P+6.

Susțin cu tărie realizarea unui proiect rezidențial în zonă, dar unul care să se încadreze în arhitectura zonei, să fie în armonie cu vecinătățile, care să nu aibă clădiri aproape la fel de înalte cât bisericile din cartier, care să aducă plus valoare zonei cu diverse activități comerciale gen mici magazine, birouri, cabinet medicale, etc.

Am încredere ca toți colaboratorii cu experiența și de calitate aleși de către investitor, împreună cu arhitecții din Primărie vor găsi soluția cea mai bună. Ar putea face fiecare dintre ei un exercițiu de imaginație: ce ar face dacă la câțiva metri de casa lor, din direcția răsăritului de soare, s-ar construi un bloc cu înălțimea de 19m?

Vă mulțumesc pentru răbdarea acordată citirii acestor propuneri și observații, așteptăm (câțiva riverani împreună cu mine) să participăm la o dezbatere, dacă este cazul pentru a găsi un numitor comun, pentru a elimina eventualele litigii, care nu sunt benefice aproape nimănui.

Felicit încă o dată investitorul pentru intenția de a dezvolta zona și doresc să aibă parte de succese în afaceri.”

Prin adresa înregistrată cu nr.24103/26.03.2021, proprietarul imobilului din str.Orient nr.36 ne transmite că a primit de la Primărie un document prin care i se cere să facă observații și propuneri cu privire la proiectul din str.Cehov nr.20. Ne comunică faptul că a discutat cu vecinii și l-a rugat pe vecinul de la nr.38 să-i transmită opiniile, pe care le-a citit și este absolut de acord cu ele, mai ales cu înălțimea blocurilor ce se vor construi, care îi vor afecta însorirea proprietății și care consideră că nu se încadrează în zonă.

De asemenea ne comunică faptul că a primit un exemplar al opiniilor care sunt trimise la Primărie.

Sesizările au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației de urbanism la data de 29.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.28129/07.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă cu nr. 24100/26.03.2021

- „teren care conform extras CF nr.352763 Arad proprietatea Inteco Holding, este pasune, dar care conform afirmatiilor Inteco Holding srl este in categoria de zona industrială si depozitare” Extrasul CF precizează faptul ca este vorba despre teren intravilan, Categoria de folosinta pasune. Dar aceasta este doar incadrarea cadastrală a terenului, iar din punctul de vedere al primăriei municipiului Arad conform PUG municipiul Arad, acest teren se afla in UTR 45 si are drept functiune dominantă : circulații feroviare si rutiere, industrie si functiuni complementare ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Informatiile preluate de catre d-voastra din extrasul CF sint corecte, dar incomplete ca si coordonate de urbanism.
- „dacă am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială si de depozitare, am putea autoriza direct construirea de hale in zona” La aceasta afirmatie transmisa dlui Sas Daniel va rugam sa ne permiteti sa specificam (completam) faptul ca ne refeream la situatia unei constructii cu destinatia de hala industrie si depozitare, nu este

necesar sa se parcurga procedura elaborarii PUZ si RLU. In acest sens spuneam ca se poate autoriza (evident de catre Primaria Arad, in baza unor documentatii si avize tehnice complete) direct o astfel de cladire, fara a fi necesar a se elabora o lucrare de urbanism.

- „doresc sa precizez faptul ca acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidentiale, se face doar pentru profit”. Achiesam aceasta consideratie.
- „referitor la inaltimea constructiilor, inaltime propusa, consider ca nu se incadreaza deloc in arhitectura zonei. Cartierul Gradiste este un cartier de locuinte, are doar citeva blocuri”. Amplasamentul studiat se afla pozitionat dupa ultimul sir de locuinte unifamiliale de pe strada Cehov, nu este vorba despre un amplasament situat in mijlocul unor loturi de case. Practic nu se introduce un volum mare intre locuinte unifamiliale, ci se dezvoltă o noua functiune, dupa limita locuintelor individuale existente.
- „parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectura, este la o distanta de aprox.11 m fata de frontul casei mele, aflata pe strada Orient nr.38, distanta ce nu respecta Ordinul 537/1997 art.2: amplasarea cladirilor destinate locuintelor.....Distanța propusa este de 19 m, distanta care este cu mult mai mare de 11 m, conform planului, de asemenea nu cred ca se incadreaza nici la insorirea de 1 ½ ore la solstitiul de iarna”.Conform extrasului CF nr.353378 Arad, la adresa str Orient nr.38 frontul stradal evident nu este situat pe strada CEHOV. Pe aceasta proprietate, cladirea C1 amplasata la frontul stradal este pozitionata la o distanta fata de viitorul prim corp de cladire de aproximativ 36 ml. Corpul de cladire C2 ce este amplasat la limita posterioara a terenului, la o distanta minima de 12,5 ml fata de viitorul corp de cladire de pe parcela P1, fara a fi constituita o noua adresa postala pe strada Cehov. Practic , credem ca va referiti la al doilea corp de cladire ce este amplasat pe limita posterioara a proprietatii, dar nicidecum nu puteti pozitiona aceasta cladire „ la frontul stradal al strazii Orient nr.38”. Ordinul 537/1997 art.2 este un ordin emis de catre Ministerul Transporturilor si nu face obiectul acestui subiect, consideram ca l-ati mentionat in mod eronat. Presupunem ca doriti sa va referiti la Ordinul Ministerului Sanatatii, nr.119/2014 art.3 paragraf (1). La fel, permiteti-ne sa corectam enuntul d-voastra, „Distanța propusa este de 19 m,” intelegem ca va referiti la inaltimea maxima a primului corp de cladire. Daca presupunem corect, atunci mentionam faptul ca aceasta inaltime maxima se atinge doar in dreptul ultimului etaj retras, nu pe intreaga cladire. Este vorba despre o cladire cu regim de inaltime maxima de P+3E+2Er. Adica se poate edifica acest regim de inaltime sau mai putin, daca se doreste. Dar nu se va putea depasi. Limite maxime aprobate nu inseamna automat ca acestea se vor si materializa in final. In completarea acestui punct, va transmitem ca si anexa Studiul de Insorire conform caruia se documenteaza faptul ca este asigurata insoirirea de minim 1 ½ ora la solstitiul de iarna pentru cladirile situate pe strada Cehov.
- „extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding” pe parcursul urmatoarelor evaluari, s-a stabilit ca pentru portiunea de strada Cehov ce poate fi largita, Inteco Holding srl va aloca terenul necesar si va suporta costul cu executia acestei sistematizari.
- „suprafata parcelei P6, cu o latime de aproximativ 3 m intinsa de a lungul strazii Cehov, este zona in care vor fi cel mai probabil utilitatile, de aceea a fost conceputa, peste utilitati nu se poate construi. „ Utilitatile le putem extinde si amplasa oriunde, inclusiv in parcela proprie dedicata drumului privat de incinta, respectiv parcela P5. Chiar daca prin parcela P6 vom dori sa prevedem trasee ale utilitatilor necesare, acestea nu impiedica ca la suprafata zona sa se constituie in largirea strazii Cehov, despre care am dat detalii la punctul anterior. Nu intelegem de ce faceti presupuneri tendentioase, pina la urma este vorba despre un teren aflat in proprietate privata. Facem o adaugire importanta, cind ne referim la largirea strazii Cehov, ne referim la segmentul de strada pentru care putem noi aloca teren suplimentar, dar totusi, aceasta largire nu va fi posibila pentru intreaga strada Cehov deoarece aceasta are si un segment deja limitat de casele existente si foarte apropiate, fata in fata. Deci largirea

segmentului strazii Cehov se va face pe cheltuiala si pe terenul pus la dispozitie de catre Inteco Holding, chiar daca in subteran ar fi pozate instalatii tehnico-edilitare, pe segmentul unde aceasta largire este posibila.

- „planul afisat prima data, in care este un asamblu de locuinte, cred ca se incadreaza foarte bine in arhitectura zonei si poate fi imbunatatit in asa fel incit sa respecte si distanta de 15 m protectie fata de zona industriala adiacenta. Cu siguranta, mp sint mai putini..., dar pot fi locuinte insiruite si se mai cistiga ceva mp.” In calitate de proprietari ai unui teren – domeniu privat, ne pastram dreptul de a evalua strategia proprie de investitii. Proiectul la care faceti referire nu s-a putut aproba, deoarece nu a tinut cont de faptul ca pe latura de nord si est este a incintei studiate, terenul invecinat are in continuare functiunea de zona industriala si de depozitare. Fata de respectiva vecinatate trebuie respectate niste distante cu rol de zona tampon, distante care nu au fost incluse in respectivul proiect. A fost schimbat proiectantul de specialitate si ne-am revizuit solutia. Noua propunere asigura ca pe latura de nord si de est este prevazuta o retragere a viitoarelor constructii de minim 15 m, ceea ce proiectul la care faceti d-voastra referire nu a reusit.
- „data fiind diferenta de nivel al terenului fata de strada Orient, diferenta de 1-1,5 m, ar putea fi marita si folosita ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesara aducerea la nivelul strazii, operatie destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observatie” Nu ne este clar daca asteptati raspuns si la aceasta observatie, daca da, permiteti-ne sa va prezentam si punctul nostru de vedere: realizarea unui subsol sau demisol, chiar si partial, implica la fel, efort financiar. Evaluarea noastra este ca pentru acest amplasament nu ne dorim nivele amplasate la subsol sau demisol.
- „in cazul vinzarii terenului, cumparatorul de buna credinta, va respecta PUZul si se va face probabil un alt proiect, care are la baza inaltimea propusa si va avea acoperirea juridica, conform PUZ. A se vedea anuntul olx unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicita PUZ, este de vinzare si are in anunt specificat ca se poate construi in regimul P+6.” In cazul vinzarii terenului, orice cumparator nu va putea depasi indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ. Acestia sunt: POT, CUT, regim de inaltime, functiune principala. Regimul maxim de inaltime pe parcela P1 este de P+3E+1Er iar pe parcelele P2, P3 si P4 acesta este P+4E+1Er. Acest regim maxim de inaltime propus pentru fiecare viitoare parcela in parte nu va putea fi depasit. Probabil anuntul la care va referiti este mai vechi, din perioada de inceput a PUZului, când pentru parcelele P2-P3-P4 se propusese un regim de inaltime de P+4E+2Er. Dar acesta a fost diminuat cu un nivel in etapele urmatoare.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Prin adresa înregistrată cu nr.28595/08.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă cu nr. 24103/26.03.2021, cu mențiunea că întrebările fiind preluate de la proprietarul imobilului din str.Orient nr.38, răspunsurile sunt transmise în mare parte la fel:

- „teren care conform extras CF nr.352763 Arad proprietatea Inteco Holding, este pășune, dar care conform afirmatiilor Inteco Holding srl este in categoria de zona industriala si depozitare” Extrasul CF precizeaza faptul ca este vorba despre teren intravilan, Categoria de folosinta pasune. Dar aceasta este doar incadrarea cadastrala a terenului, iar din punctul

de vedere al primăriei municipiului Arad conform PUG municipiul Arad, acest teren se afla în UTR 45 și are drept funcțiune dominantă : circulații feroviare și rutiere, industrie și funcțiuni complementare ale zonei: spații comerciale și prestări servicii. Informațiile preluate de către d-voastră din extrasul CF sunt corecte, dar incomplete ca și coordonate de urbanism.

- „daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială și de depozitare, am putea autoriza direct construirea de hale în zona” La această afirmație transmisă dlui Sas Daniel va rugăm să ne permiteți să specificăm (completăm) faptul că ne referim la situația unei construcții cu destinația de hală industrie și depozitare, nu este necesar să se parcurgă procedura elaborării PUZ și RLU. În acest sens spuneam că se poate autoriza (evident de către Primăria Arad, în baza unor documentații și avize tehnice complete) direct o astfel de clădire, fără a fi necesar să se elaboreze o lucrare de urbanism.
- „doresc să precizez faptul că acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidențiale, se face doar pentru profit”. Achiesăm această considerație.
- „referitor la înălțimea construcțiilor, înălțime propusă, considerăm că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei. Cartierul Gradiste este un cartier de locuințe, are doar câteva blocuri”. Amplasamentul studiat se afla poziționat după ultimul șir de locuințe unifamiliale de pe strada Cehov, nu este vorba despre un amplasament situat în mijlocul unor loturi de case. Practic nu se introduce un volum mare între locuințe unifamiliale, ci se dezvoltă o nouă funcțiune, după limita locuințelor individuale existente.
- „parcela P1 conform planului elaborat de firmă de arhitectură, este la o distanță de aprox. 11 m față de frontul casei mele, aflată pe strada Orient nr.38, distanță ce nu respectă Ordinul 537/1997 art.2: amplasarea clădirilor destinate locuințelor.....Distanța propusă este de 19 m, distanță care este cu mult mai mare de 11 m, conform planului, de asemenea nu cred că se încadrează nici la însoțirea de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă”. Conform extrasului CF nr.353378 Arad, la adresa str Orient nr.38 frontul stradal evident nu este situat pe strada CEHOV. Pe această proprietate, clădirea C1 amplasată la frontul stradal este poziționată la o distanță față de viitorul prim corp de clădire de aproximativ 36 ml. Corpul de clădire C2 ce este amplasat la limita posterioară a terenului, la o distanță minimă de 12,5 ml față de viitorul corp de clădire de pe parcela P1, fără a fi constituită o nouă adresă postală pe strada Cehov. Practic , credem că va referiți la al doilea corp de clădire ce este amplasat pe limita posterioară a proprietății, dar nicidecum nu puteți poziționa această clădire „ la frontul stradal al străzii Orient nr.38”. Ordinul 537/1997 art.2 este un ordin emis de către Ministerul Transporturilor și nu face obiectul acestui subiect, considerăm că l-ați menționat în mod eronat. Presupunem că doriți să va referiți la Ordinul Ministerului Sănătății, nr.119/2014 art.3 paragraf (1). La fel, permiteți-ne să corectăm enunțul d-voastră, „Distanța propusă este de 19 m,” înțelegem că va referiți la înălțimea maximă a primului corp de clădire. Dacă presupunem corect, atunci menționăm faptul că această înălțime maximă se atinge doar în dreptul ultimului etaj retras, nu pe întreaga clădire. Este vorba despre o clădire cu regim de înălțime maximă de P+3E+2Er. Adică se poate edifica acest regim de înălțime sau mai puțin, dacă se dorește. Dar nu se va putea depăși. Limite maxime aprobate nu înseamnă automat că acestea se vor și materializa în final. În completarea acestui punct, vă transmitem că și anexa Studiul de Însoțire conform căruia se documentează faptul că este asigurată însoțirea de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă pentru clădirile situate pe strada Cehov.

Realmente nu înțelegem observațiile d-voastră din moment ce locuiți pe alta stradă, respectiv strada Orient, adevărat, cu limita posterioară a proprietății spre strada Cehov.

La acest punct, completăm răspunsul transmis d-lui Andreescu cu datele specifice pentru proprietatea d-voastră, și anume: Frontul stradal pentru clădirea detinută de către d-voastră la adresa postală str Orient nr.36 este la o distanță de minim 35 ml față de primul

corp de cladire propus pe parcela P1, si evident ca fata de urmatoarele corpuri de cladire aceasta distanta este si mai mare. Fata de situatia atipica a cladirilor detinute de dl Andreescu, cu un al doilea corp de cladire amplasat pe limita posterioara a terenului, fara sa fi constituit front stradal si adresa postala noua pe Cehov (dar aceasta este o alta chestiune), pozitionarea casei d-voastra nu este afectata de noul proiect de dezvoltare a zonei de pe strada Cehov.

De asemenea, data fiind distanta foarte mare intre casa d-voastra si noul ansamblu de locuinte, NU se impune/justifica solicitarea d-voastra de a fi intocmit studiu de insorire. Conform legii specifice pe acest subiect, daca inaltimea noului corp de cladire propus este mai mica decat distanta dintre acesta si cel existent, nu se elaboreaza studiu de insorire. Totusi, decidem sa va transmitem si d-voastra studiul de insorire intocmit, pentru a va convinge de cele afirmate anterior pe aceasta chestiune.

- „extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding” pe parcursul urmatoarelor evaluari, s-a stabilit ca pentru portiunea de strada Cehov ce poate fi largita, Inteco Holding srl va aloca terenul necesar si va suporta costul cu executia acestei sistematizari.
- „suprafata parcelei P6, cu o latime de aproximativ 3 m intinsa de a lungul strazii Cehov, este zona in care vor fi cel mai probabil utilitatile, de aceea a fost conceputa, peste utilitati nu se poate construi. „ Utilitatile le putem extinde si amplasa oriunde, inclusiv in parcela proprie dedicata drumului privat de incinta, respectiv parcela P5. Chiar daca prin parcela P6 vom dori sa prevedem trasee ale utilitatilor necesare, acestea nu impiedica ca la suprafata zona sa se constituie in largirea strazii Cehov, despre care am dat detalii la punctul anterior. Nu intelegem de ce faceti presupuneri tendentioase, pina la urma este vorba despre un teren aflat in proprietate privata. Facem o adaugire importanta, cind ne referim la largirea strazii Cehov, ne referim la segmentul de strada pentru care putem noi aloca teren suplimentar, dar totusi, aceasta largire nu va fi posibila pentru intreaga strada Cehov deoarece aceasta are si un segment deja limitat de casele existente si foarte apropiate, fata in fata. Deci largirea segmentului strazii Cehov se va face pe cheltuiala si pe terenul pus la dispozitie de catre Inteco Holding, chiar daca in subteran ar fi pozate instalatii tehnico-edilitare, pe segmentul unde aceasta largire este posibila.
- „planul afisat prima data, in care este un asamblu de locuinte, cred ca se incadreaza foarte bine in arhitectura zonei si poate fi imbunatatit in asa fel incit sa respecte si distanta de 15 m protectie fata de zona industrială adiacente. Cu siguranta, mp sint mai putini..., dar pot fi locuinte insiruite si se mai cistiga ceva mp.” In calitate de proprietari ai unui teren – domeniu privat, ne pastram dreptul de a evalua strategia proprie de investitii. Proiectul la care faceti referire nu s-a putut aproba, deoarece nu a tinut cont de faptul ca pe latura de nord si est a incintei studiate, terenul invecinat are in continuare functiunea de zona industrială si de depozitare. Fata de respectiva vecinatate trebuie respectate niste distante cu rol de zona tampon, distante care nu au fost incluse in respectivul proiect. A fost schimbat proiectantul de specialitate si ne-am revizuit solutia. Noua propunere asigura ca pe latura de nord si de est este prevazuta o retragere a viitoarelor constructii de minim 15 m, ceea ce proiectul la care faceti d-voastra referire nu a reusit.
- „data fiind diferenta de nivel al terenului fata de strada Orient, diferenta de 1-1,5 m, ar putea fi marita si folosita ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesara aducerea la nivelul strazii, operatie destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observatie” Nu ne este clar daca asteptati raspuns si la aceasta observatie, daca da, permiteti-ne sa va prezentam si punctul nostru de vedere: realizarea unui subsol sau demisol, chiar si partial, implica la fel, efort financiar. Evaluarea noastra este ca pentru acest amplasament nu ne dorim nivele amplasate la subsol sau demisol.
- „in cazul vinzarii terenului, cumparatorul de buna credinta, va respecta PUZul si se va face probabil un alt proiect, care are la baza inaltimea propusa si va avea acoperirea juridica,

conform PUZ. A se vedea anuntul olx unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicita PUZ, este de vinzare si are in anunt specificat ca se poate construi in regimul P+6.” In cazul vinzarii terenului, orice cumparator nu va putea depasi indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ. Acestia sint: POT, CUT, regim de inaltime, functiune principala. Regimul maxim de inaltime pe parcela P1 este de P+3E+1Er iar pe parcelele P2, P3 si P4 acesta este P+4E+1Er. Acest regim maxim de inaltime propus pentru fiecare viitoare parcela in parte nu va putea fi depasit. Probabil anuntul la care va referiti este mai vechi, din perioada de inceput a PUZului, cind pentru parcelele P2-P3-P4 se propusese un regim de inaltime de P+4E+2Er. Dar acesta a fost diminuat cu un nivel in etapele urmatoare.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Răspunsurile împreună cu studiile de însorire atașate au fost transmise contestatarilor la data de 12.04.2021.

Prin emailul nr.1551/29.03.2021 înregistrat cu nr.24486/29.03.2021 au fost făcute observații cu privire la:

- regimul de înălțime al construcției care ar trebui să fie maxim P+2E,
- noile construcții (blocurile) vor avea ferestre/balcoane către casele din afara noului ansamblu rezidențial iar acest lucru va afecta intimitatea locuințelor din jur,
- nu se justifică afirmația “funcțiuni complementare servicii/comerț” deoarece în această zonă nu există un vad comercial și concluzia că proiectul inițial, în care era prezentată o zonă rezidențială cu 18 case păstrează mult mai bine armonia zonei.

Acestea au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 01.04.2021 pentru a răspunde motivat:

Prin adresa înregistrată cu nr.28134/07.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusa:

- „, in proiectul actual s-au mai adaugat 2 etaje, rezultind 5 in loc de 3 (cite au fost initial). Puteti, va rog, sa-mi explicati situatia?” In faza de inceput a prezentului PUZ, conform si primului panou ce l-ati vazut amplasat in teren pentru regim de inaltime au fost propuse urmatoarele:

- P1 P+3E+2Er
- P2-P3-P4..... P+4E+2Er

In a doua etapa de informare a publicului, conform propunerilor comisiei CTATU, asa cum se poate vedea si din panoul de informare a publicului nr.2, amplasat de asemenea pe teren, am propus urmatorul regim maxim de inaltime:

- P1 P+3E+2Er
- P2-P3-P4..... P+4E+1Er

Cele 2 panouri de informare ale publicului au fost afisate in paralel, la amplasarea celui de al doilea panou nu am demontat primul panou. Si la acest moment acestea se pot consulta in teren. Nu s-au adaugat etaje suplimentare pe parcurs.

- „,considerati in continuare ca, daca vor fi 5 etaje, intimitatea la care fac initial referire nu va fi afectata? Conform imaginii de pe pancarta, noile constructii (blocurile) vor avea ferestre/balcoane catre casele din afara noului ansamblu rezidential – consider ca acest lucru va afecta intimitatea locuințelor din jur” Noile constructii, in special cred ca va referiti la cele de pe prima parcela P1, vor avea ferestre, balcoane, zona verde, parcare, spre strada

Cehov (domeniu public), sau spre interiorul proprietatii proprii. Nu se amplaseaza in zone de gradini ale locuintelor invecinate. Se amplaseaza dupa ultimul sir de locuinte individuale, nu printre acestea. Si la acest moment, cu vecinii pe care-i aveti, cred ca este totusi posibil sa fiti observat in activitatile desfasurate in exteriorul locuintei, in curtea proprie. Aceasta folosire a locuintei este posibila si pe viitor.

- „va rog sa ne prezentati studiul de insorire in conditiile actuale ale proiectului (P+5E)”. Studiul de Insorire va este prezentat ca si anexa la prezentul raspuns.
- „Consider ca functiunea de zona industriala si depozitare probabil era mai bine, avind in vedere ca de regula, cladirile ce se construiesc in astfel de situatii sint P+1E. Consider ca aceasta constructie nu respecta nivelul constructiilor din zona – inaltimea ar trebui sa fie de maxim P+2E.” Elaborarea unei lucrari de urbanism studiaza tocmai posibilitatile de dezvoltare si crestere a unei zone, nu pastreaza in mod automat indicatori existenti in zona. Prin procedura de elaborare PUZ se schimba de exemplu si functiunea existenta, precum si regimul de inaltime. Fata de o activitate industriala, cu posibile dezavantaje, de genul noxe, zgomot, etc, locuirea chiar si colectiva, prezinta un avantaj net pentru rezidentii actuali, in opinia noastra.
- „nu se justifica afirmatia „functiuni complementare servicii/comert, deoarece in aceasta zona nu exista un vad comercial” Acest proiect cuprinde si posibilitatea ca la parterul viitoarelor cladiri sa fie realizate mici spatii de servicii, de tipul birouri, cabinete medicale, servicii de ingrijire, curatatorie, mici bacanii. Nu este nevoie de un vad comercial fiindca acest tip de mici servicii sau comert se adreseaza viitorilor rezidenti din incinta. Aceasta nu inseamna ca sint exclusi vecinii terenului, dimpotriva.
- „sunt de parere ca proiectul initial, in care era prezentata o zona rezidentiala cu 18 case pastreaza mult mai bine armonia zonei”. Ne bucura aprecierea d-voastra fata de precedenta solutie, cea cu loturi individuale de case, speram totusi ca si aceasta noua varianta sa fie imbratisata de actualii rezidenti din zona si sa se integreze in situatia existenta.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Răspunsul împreună cu studiul de însorire anexat a fost transmis prin e-mail contestatarului la data de 12.04.2021 cu mențiunea că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Prin adresa înregistrată cu nr.37011/10.05.2021 dl.Denis Andreescu împreună cu un număr de 16 contestatari ne aduc la cunoștință faptul că nu sunt de acord cu proiectul alocat acestei zone și solicită oportună participarea la o dezbatere cu investitorul pentru a găsi un numitor comun și a nu se ajunge la litigii.

În data de 03.06.2021 ora 15 a avut loc dezbaterea publică online, cu un număr total de 14 participanți. Prin adresa înregistrată cu nr.ad.37011/A5/06.07.2021 a fost transmis Raportul cu privire la propunerile/recomandările consemnate în scris în minuta dezbaterii publice, tuturor participanților la dezbatere.

Prin adresa înregistrată cu nr.53275/07.07.2021 dl.Andreescu Denis și dl.Sas Daniel, în numele semnatarii petiției ne transmit următoarele:

”În urma dezbaterii publice avută cu reprezentanții Primăriei și a firmei de arhitectură, în vederea prezentării opiniei noastre referitoare la PUZ-ul din Grădiște str.Cehov nr.20, în numele semnatarilor petiției 37011 din 10.05.2021, vă comunicăm următoarele:

Felicităm intenția investitorului de a dona o parcelă de teren Primăriei pentru a se realiza lărgirea str.Cehov.

Punctele sensibile rămân în continuare înălțimea deosebit de mare propusă de către firma de arhitectură, respectiv 19m, la parcela învecinată cu proprietățile noastre, apoi înălțimea crește la următoarele parcele, în fapt sunt blocuri cu 5 etaje, cu o înălțime care pe lângă faptul că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei, zona fiind zonă de locuințe individuale, cum este de fapt întreg cartierul, nu respectă condițiile de urbanism, prevăzute în PUG, în care se specifică faptul că trebuie respectat caracterul predominant al zonei. În atasament găsiți exemple de PUZ-uri respinse din acest motiv.

Înălțimea deosebit de mare afectează intimitatea noastră, diminuează valoarea locuințelor noastre, creează un disconfort permanent al vieții noastre. Am achiziționat case exact pentru a sta la casa și nu la bloc.

Față de zona industrială cu care se învecinează terenul în cauză este respectată distanța de 15m, distanța de protecție, același lucru trebuie făcut și față de locuințele învecinate, respectată o distanță de protecție și o înălțime adecvată.

Un alt punct sensibil este traficul ce va crea blocaje, drumul de acces către str.Cehov din str.Orient este mult prea mic pentru așa ceva, faptul că firma de arhitectură propune un drum de acces în incinta terenului unde se dorește construirea de blocuri este nerelevant, traficul în final tot pe str. Orient va ajunge. Peste 120 de apartamente aduc în trafic în jur de 100 autoturisme la orele de vârf. Sunt exemple de asemenea blocaje Cartier Via Carmina, care este totuși un cartier de locuințe individuale.

Nu a fost efectuat nici un studiu de trafic, nici studiu de cvartal.

Nu a fost prezentat nici un studiu pentru a justifica necesitatea unui număr atât de mare de apartamente ce duce evident la această înălțime, studiu din care să rezulte că sunt foarte multe persoane care doresc un apartament, dar nu mai sunt terenuri în Arad, decât cel din str.Cehov, nu mai este loc pentru a se construi. Există doar dorința investitorului și a firmei de arhitectură, strict pentru profit chiar dacă creează disconfort vecinilor, este teren privat într-adevăr, dar când cineva construiește ceva, este normal să aducă un plus zonei, orașului d.p.d.v. arhitectural și urbanistic.

Considerăm că trebuie respins acest PUZ sau făcute modificări, prima parcelă pe care se construiește să aibă o înălțime de P+2, înălțime mai mare cu un nivel față de locuințele învecinate, apoi să crească gradual cu câte un nivel, asta în cazul în care în urma unui studiu de trafic, rezultă că nu se vor produce blocaje care creează disconfort și poluare.

Reamintim faptul că prima propunere de PUZ pentru str.Cehov nr.20 este de locuințe individuale, proiect ce se încadrează în armonia zonei, evident că va trebui refăcut pentru a respecta distanța de protecție față de zona industrială cu care se învecinează terenul, proiect agreat în unanimitate de către semnatarii petiției.

Facem apel la conștiința consilierilor, la persoanele din comisia de specialitate, la domnul Arhitect Șef, la domnul Primar, pentru a respinge sau modifica acest PUZ. Considerăm că am trecut de etapa în care se poate construi orice și oriunde, doar pentru profit fără să se țină seama de arhitectura zonei, de opiniile vecinilor, evident opinii întemeiate.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorului documentației la data de 09.07.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.56143/19.07.2021 inițiatorul și elaboratorii documentației ne transmit următorul răspuns:

”Prin prezenta vă transmitem poziția noastră referitor la sesizarea depusă:

- **„ punctele sensibile rămân în continuare înălțimea deosebit de mare propusă de către firma de arhitectură, respectiv 19 m la parcela învecinată cu proprietățile noastre”**
Proiectul a fost modificat astfel: pentru primul copr de clădire s-a diminuat regimul de

inlatime cu 2 etaje retrase si inaltimea cladirii s-a diminuat de la maxim 19 m la maxim 13 m.

- **„fata de zona industrială cu care se învecinează terenul în cauza este respectată distanța de 15 m, distanța de protecție, același lucru trebuie făcut și fata de locuințele învecinate”** S-a modificat retragerea primului corp de clădire fata de clădirile învecinate, respectiv a fost marită această distanță la 15,20 m.
- **„un alt punct sensibil este traficul ce va crea blocaje, drumul de acces drumul de acces către str.Cehov din str.Orient este mult prea mic pentru așa ceva”.** Noile locuințe vor utiliza un nou drum de incintă propus spre latura învecinată cu zona industrială. Starada \Cehov de asemenea va fi largită prin punerea la dispoziția domeniului public a terenului necesar și pe cheltuiala Inteco Holding.
- **„nu a fost efectuat nici un studiu de trafic, nici un studiu de cvartal”.** Au fost obținute avize din partea Poliției Rutiere Arad și a Comisiei pentru Sistemizarea Circulației.

Va rugăm să ne puneți la dispoziție împuternicirile celor 2 domni Andreescu și Sas , împuterniciri prin care aceștia să fie mandatați și desemnați drept reprezentanți ai locuitorilor învecinați. Facem precizarea că acea listă cu numele și semnăturile vecinilor nu o considerăm drept mandat, reprezintă mai mult un document susținut de inițiatori, care obțin semnăturile vecinilor fără să cunoaștem ce informații le-au transmis acestora la momentul solicitării respectivelor semnături.”

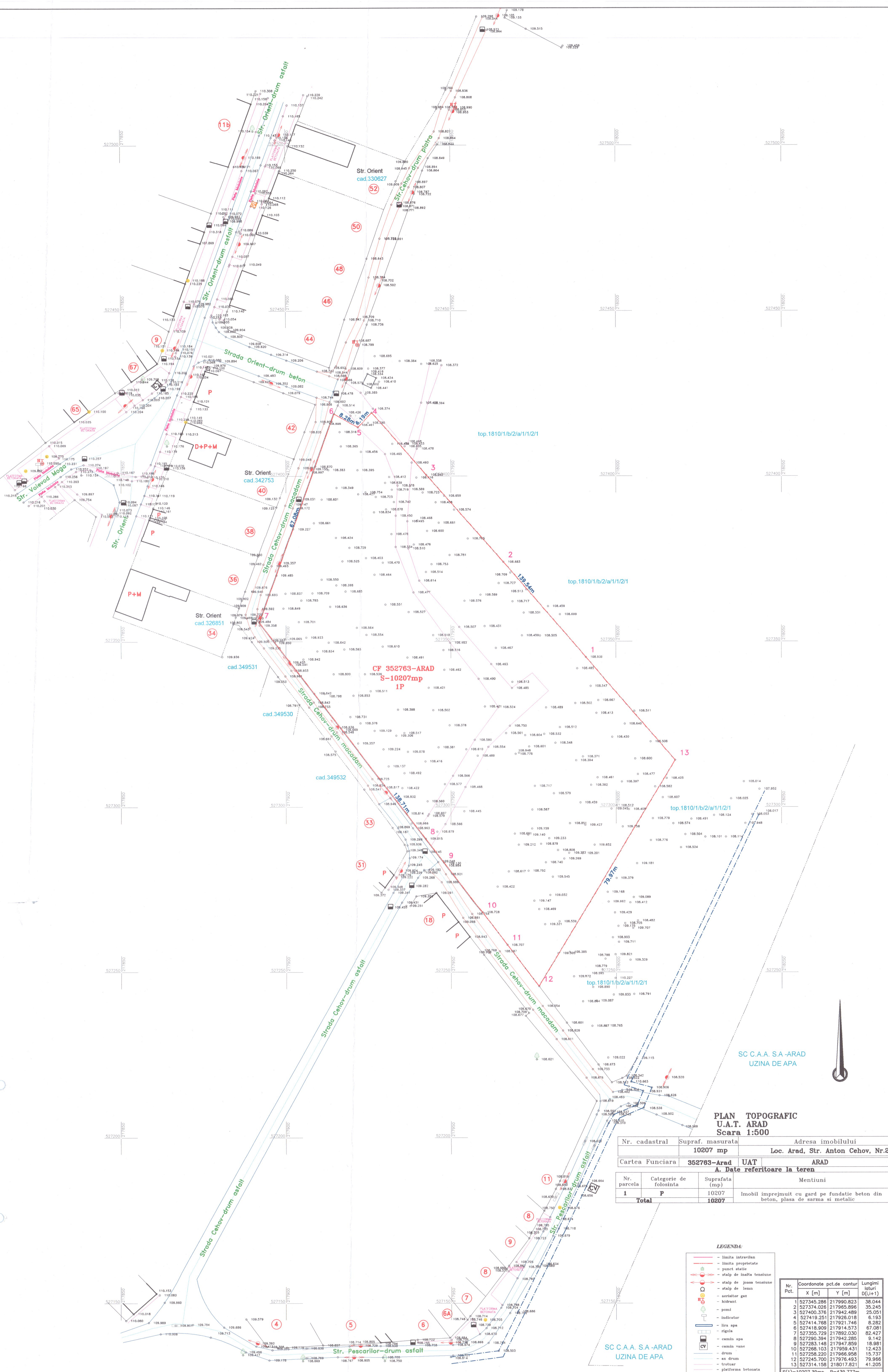
Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 21.07.2021.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.08.2021



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
Scara 1:5000

PLAN TOPOGRAFIC
U.A.T. ARAD
Scara 1:500

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
10207 mp		Loc. Arad, Str. Anton Cehov, Nr.20

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	P	10207	Imobil imprejmuit cu gard pe fundatie beton, plasa de sarma si metalic
Total		10207	

LEGENDA:

- limita intravilan
- limita proprietate
- punct etalon
- stalp de inalta tensiune
- stalp de joasa tensiune
- stalp de lemn
- aerisitor gaz
- canal
- linie apa
- rigola
- canal apa
- canal vane
- drum
- ex drum
- trotuar
- platforma betoniata
- aliniament strada
- constructii
- cota MN 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi loturi D(1+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	35.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.183
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.728	217892.030	82.427
8	527390.394	217942.285	9.142
9	527383.148	217947.859	18.981
10	527288.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205

S(1)=10207.39mp P=439.777m

EXECUTANT:
S.C. L&D MEDIU CONSULTING SRL

BENEFICIAR:
SC INTECO HOLDING SRL

Adresa: Arad, Loc. Vladimirescu, Str. Lohr, Nr.14
Adresa: Loc. ARAD P.H.

MASURAT Ing. IOVESCUI DANIEL
RELEVAT Ing. IOVESCUI DANIEL
DESENAT Tehn. IOVESCUI LORENA

Scara: 1:5000
Stereo 70
Data: 2019

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC SI DIGITAL SUPT AL DOCUMENTATIEI P.U.Z
PRIVIND IMOBILUL SITUAT IN LOC. Arad, Str. Anton Cehov, nr.20, INSCRIS IN C.F. 352763-ARAD
Necesar: P.U.Z + R.L.U.

Stampa Oficiala:
CERTIFICAT AUTORIZARE
Nr. 1430/25.07.2019
L&D MEDIU CONSULTING
CETESCU, B.

Stampa Oficiala:
Prezentul document receptionat este valabil inaintea procesului verbal de incepere a lucrarilor
19/432/123.10.2019
MARTA C.

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2313 / 2019

Întocmit astăzi, **24/10/2019**, privind cererea **119432** din **23/10/2019**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr **2211** din **14/10/2019**

1. Beneficiar: SC INTECO HOLDING SRL

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
2019	07.10.2019	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
352763	14.08.2019	act administrativ	BCPI ARAD
2211	14.10.2019	act administrativ	BCPI ARAD

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2313 au fost recepționate 1 propuneri:

* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ÎNTOCMIRII DOCUMENTATIEI P.U.Z., ÎN VEDEREA ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT -CONSTRUIRE CLADIRE DE LOCUINTE INDIVIDUALE, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.

Plan topografic, necesar întocmirii documentației P.U.Z., pentru imobilul înscris în cartea funciara nr. 352763 Arad, situat în intravilanul mun. Arad, str. Cehov nr.20, în suprafață totală măsurată de 10207mp.

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, iar 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. Suportul 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**

Inspect
MAPI



Ca urmare a cererii adresate de SC INTECO HOLDING SRL, cu sediul în comuna Bocsig, satul Bocsig nr. 856/A, județul Arad, înregistrată cu nr. 86488 din 02.12.2020, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 36. din 30.12.2020

pentru elaborarea Planului urbanistic zonal - "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț", intravilan, strada Anton Cehov, nr.20, municipiul Arad, generat de imobilul identificat prin CF nr. 352763 - Arad în suprafață de 10207mp, cu respectarea următoarelor condiții:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat :

- la nord: zonă industrială
- la sud: strada Anton Cehov, zonă de locuințe
- la est : zonă industrială
- la vest: strada Anton Cehov, zonă de locuințe

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:

- funcțiune existentă conform PUG și RLU aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, în UTR nr. 45:
- funcțiunea dominantă a zonei: circulații feroviare și rutiere, industrie
- funcțiunile complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
- funcțiune propusă: zonă de locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime și zonă servicii și comerț cu amenajări aferente

Se propune realizarea a 5 parcele independente:

- parcelele nr. 1,2,3,4 sunt destinate realizării de locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime, cu spații de servicii și comerț la parterul imobilelor
- parcelele nr.5 este destinată circulațiilor auto și pietonale

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Parcela nr.1, St=1945mp

POT min=20%, CUT min=1,00
Scmin=389mp, Sdmin=1945mp
POT max=30%, CUT max=1,7
Scmax=583mp, Sdmax=3306mp
Hmax=P+3E+2Er

Parcela nr 2, St=2120mp

POT min=20%, CUT min=1,00
Scmin= 424mp, Sdmin= 2120mp
POT max=30%, CUT max=1,9
Scmax=636mp, Sdmax=4028mp
Hmax=P+4E+2Er

Parcela nr.3, St=2107mp

POT min=20%,CUT min=1,00
Scmin= 421mp,Sdmin= 2107mp
POT max=30%,CUT max=1,9
Scmax=632mp,Sdmax=4003mp
Hmax=P+4E+2Er

Parcela nr.4, St=2421mp

POT min=20%,CUT min=1,00
Scmin= 484mp,Sdmin= 2421mp
POT max=30%,CUT max=1,9
Scmax= 726mp, Sdmax=4600mp
Hmax=P+4E+2Er

Parcela nr.5, St=1614mp

POT min=0,00%,CUT min=0,00
POT max=0,00%,CUT max=0,00

-înălțimea maximă a construcțiilor se va stabili prin avizul care se va obține de la Autoritatea Aeronautică Civilă conform certificatului de urbanism nr. 1524 din 05.10.2020

4.Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul la incintă se va realiza din strada Anton Cehov și strada Orient
- soluțiile de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5 și fără afectarea domeniului public.
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- toate cheltuielile legate de realizarea acceselor, spațiilor verzi, a parcarilor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;

În urma analizării documentației în ședința CTATU din data de 08.12.2020, s-a solicitat ca documentația care se va prezenta în etapa a 2 a de elaborare a propunerilor să cuprindă:

- a) Descrierea soluției propusă pentru lărgirea străzii Anton Cehov
- b) Prezentarea rezervei de teren necesară lărgirii străzii Anton Cehov pe Planșa cu Reglementări Urbanistice
- c) O planșă cu *caracteristicile* geometrice în plan a drumului propus pentru modernizare .
- d) Prezentarea unor profile transversale caracteristice tip existente și propuse pentru strada Cehov. Propunerile vor fi analizate în Comisia de Sistematizare a Circulației.

5.Capacitățile de transport admise:

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.303/2016 cu modificările și completările.

6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.:

- cele specificate prin certificatul de urbanism nr. 1524 din 05.10.2020

7.Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 2701/2011 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism

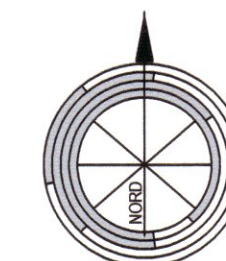
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1524 din 05.10.2020 emis de Primăria Municipiului Arad .

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de.....

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian Sorin -Ciurariu

30 DEC. 2020

red/dact/2ex/HS/DS

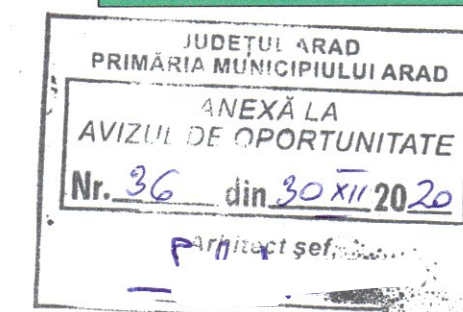


STUDIU DE OPORTUNITATE ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

2 CONCEPTUL PROPU

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPU	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.593 mp 84,19% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.577,90	25,26%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	5.155,80	50,51%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	859,30	8,42%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.614 mp 15,81% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.234,00	12,08%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelor nr. 1,2,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	859,30	8,42%	
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.	365,00	3,58%	
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.224,30	12,00%	



INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1
Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.
Funciuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
Regim de inaltime: max. P+3E+2Er, Inaltime maxima : 19 m
Zona verde amenajata : min 20% din suprafata parcelei .

PARCELA 2 , PARCELA 3 si PARCELA 4
Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.
Funciuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,90
Regim de inaltime: max. P+4E+2Er, Inaltime maxima : 22 m
Zona verde amenajata: min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 5
Funciune dominanta: cai de comunicatii rutiera
Funciuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

LIMITE

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
LIMITA PARCELE PROPUSE
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE,PIETONALE
SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPU

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT
ZONA DE SERVICII / COMERT - EXISTENT
ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
ZONE VERZI AMENAJATE
ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPU
ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
1 - 5 PARCELE PROPUSE

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RD14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		PR. NR.: 195/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		FAZA: S.O.	
SCARA: 1:1000		DENUMIRE PLANSĂ: CONCEPTUL PROPU - POSIBILITATI DE MOBILARE	
OCT. 2020		NR. PLANSĂ: 02 A	
Sef proiect:	arh. Doriana BALOGH	SCARA:	OBIECT:
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	DENUMIRE PLANSĂ:	
Desenat:	arh. Andreea TUTU	OCT. 2020	

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNȚAREA INTENȚIEI DE ELABORAREA PUZ

- P.U.Z. și R.L.U. - "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț"
- Amplasament - municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr.20, jud. Arad
- Beneficiar: S.C. Inteco Holding S.R.L.
- Proiectant – SC Tara Plan SRL, proiect nr.195/2020

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism s-au efectuat următoarele activități:

- Prin adresa nr. 86488/02.12.2020, înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 14.12.2020-24.12.2020, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 14.12.2020 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 08.12.2020.

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

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.

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.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

30 DEC. 2020

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		30.12.2020
Elaborat	Consilier	Georgeta Șimăndan		30.XII.2020

**DOCUMENT DE PLANIFICARE A PROCESULUI DE INFORMARE
ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI**

- P.U.Z.și R.L.U.-”*Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț*”
- Amplasament - municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr.20, jud. Arad
- Beneficiar: S.C. Inteco Holding S.R.L.
- Proiectant – SC Tara Plan SRL, proiect nr. 195/2020

1. Identificarea părților interesate, persoane fizice sau juridice, instituții publice care pot fi interesate de prevederile propuse prin planul de urbanism(nume, prenume si adresa):

-
-
-

2. Modalitatea prin care vor fi informați cei interesați și cei potențial afectați referitor la inițierea procesului de elaborare a planului de urbanism.

- publicarea pe pagina de internet si afișarea la sediul Primăriei Municipiului Arad a anunțurilor privind demararea etapelor de elaborare a planului urbanistic
- panouri amplasate la loc vizibil pe teritoriul zonei studiate
- notificare proprietari direct afectați de propunerile planului urbanistic

3. Modalitatea prin care li se va oferi ocazia celor interesați de a discuta propunerea cu inițiatorul și proiectantul și de a-și exprima rezerve, formula observații sau sugestii, înainte de supunerea spre avizare a autorităților competente:

- informarea și consultarea publicului se face la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49
- observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției nr.75, Serviciul Relații cu Publicul

4. Calendarul propus de inițiator pentru îndeplinirea obligațiilor de informare și consultare a publicului:

Nr.crt.	ETAPE ALE PROCESULUI DE INFORMARE ȘI CONSTATARE	PERIOADA DE DESFĂȘURARE
1.	Etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare	14.12.2020-24.12.2020
2.	Etapa a 2-a –etapa elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare	
3.	Etapa aprobării propunerilor finale	

5. Date de contact elaborator:

**Serviciul Dezvoltare Urbana si
Protejare Monumente**

Beneficiar

Elaborator



MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



ARHITECT SEF

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr.14260/A5/05.05.2021

Spre știință

SC TARA PLAN SRL

strada T. Vladimirescu , nr.15/A,municipiul Arad, județul Arad

Către,

SC INTECO HOLDING SRL,
comuna Bocsig ,satul Bocsig nr.856/A, județul Arad

Referitor la documentația PUZ și RLU-"Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț", intravilan, strada Anton Cehov , nr.20, municipiul Arad, generat de imobilul identificat prin CF nr.352763-Arad în suprafață de 10207mp, aflată în etapa a 2 de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că membrii comisiei CTATU în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de 04.03.2021 au fost de acord cu soluția propusă, în condițiile:

- respectării AO nr.36/30.12.2020, pct4., ca toate cheltuielile legate de realizarea acceselor, spațiilor verzi, a parcărilor și extinderea utilităților să se facă prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.-lui

- asigurării unei rezerve de teren pe latura de vest și sud a proprietății pe o lățime variabilă între 2,53 -3,39 m (o suprafață de aproximativ 562 mp)pentru asigurarea unui profil stradal de minim 9m, constând în parte carosabilă cu lățime de 6m, trotuar lățime 1m de o parte și de alta și zona verde în lățime de 1m pe partea cu terenul reglementat.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Şef și promovării spre aprobare documentație de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P 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 ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Documentație se va depune cu cerere tip asumată , cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului European nr. 679/2016, pentru prelucrarea datelor cu caracter personal, furnizate pe această cale, în vederea consultării în CTATU, cerere pe care o puteți găsi și descărca de pe site-ul Primăriei Municipiului Arad în 3 exemplare (un original și două copii) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentație : piese

scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, -în format pdf.)

Alăturat va înaintăm Raportul informării și consultării publicului aferent etapei II de elaborarea propunerilor.

Arhitect Șef
arh. Emilian -Sorin Ciurariu

05 MAI 2021

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		29.04.2021
Elaborat	Consilier	ing.Hoblea Simona		29.04.2021

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

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

P.U.Z.- Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț
Amplasament – mun.Arad , str.Anton Cehov nr.20
Beneficiari- SC INTECO HOLDING SRL
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR D Balogh, proiect nr.195/2020

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ:

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 15.03.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 15.03.2021-29.03.2021.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, proprietarii imobilelor din str.Anton Cehov nr.18, 33, 35, 37, str.Orient nr.34, 36, 38, 40, 42, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de către proprietarul imobilului din str.Orient nr.38 la data de 23.03.2021.

Prin adresa înregistrată cu nr.24.100/26.03.2021 proprietarul imobilului din str.Orient nr.38 face următoarele observații și recomandări:

“În primul rând, doresc să felicit inițiativa firmei Inteco Holding de a realiza o zonă rezidențială pe terenul mai sus menționat, teren care conform CF este pășune, dar conform spuselor reprezentantului Inteco Holding, în răspunsul dat reprezentantului casei din str.Orient nr.40, zona respectivă este în categoria de zona industrială și depozitare.În urma citirii acestui răspuns dat, citez “daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială și depozitare ar fi în interesul companiei noastre să fie dezvoltat, am putea autoriza direct construirea de hale în zonă.”Doresc să precizez faptul că acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidențiale, se face doar pentru profit, cum cred că este și normal, nu se face pentru binele proprietarilor caselor din zonă. De asemenea , presupun (nefiind de specialitate), că dvs. puteți doar solicita autorizarea de construire de hale și depozite, nu autoriza direct acest lucru, cum spuneți mai sus. Dar repet, important este că doriți realizarea unei zone rezidențiale, care evident este și în interesul proprietarilor din zona adiacentă și vă felicit încă o dată.

Referitor la înălțimea construcțiilor, înălțime propusă pt.parcelele p1-p4, consider că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei. Cartierul Grădiște, este un cartier de locuințe, are doar câteva blocuri și acelea sunt în zona str.Petru Rareș, str.Războieni, blocuri construite înainte de 1989. Este un singur bloc construit după 1989 cred, pe str.Vișinului, P+2E+M, bloc

în care și acum sunt apartamente de vânzare deși este construit și finalizat în întregime de aprox.5 ani. Cartierul Grădiște a fost întotdeauna un cartier de case, nu unul de blocuri, lucru respectat chiar și înainte de anul 1989.

Chiar în acest moment, apar pe site-ul Primăriei, două solicitări de PUZ în cartierul Grădiște, str.Privighetorii și str.Mierlei care sunt foarte aproape de str.Orient, PUZ -uri în care se solicită construcții P+1+Er/M.

Cartierul Romana Residence din Grădiște, cartier nou construit, în plină dezvoltare, este un cartier de locuințe înșiruite și locuințe individuale, investitorul având o experiență mare în construcția de blocuri și ansambluri rezidențiale, putea construi blocuri în cartierul Romana Residence, dar nu a făcut-o pentru că Grădiște este un cartier de locuințe. După numărul caselor și locuințelor vândute, cred că a avut succes proiectul Romana Residence.

Solicitățile de achiziție a unui apartament, vin în general de la tineri casatoriti, la care un element important este ca mijlocul de transport în comun să fie cât mai aproape, pentru ca bunicii să poată veni cât mai ușor să aibă griji de nepoți, iar când aceștia sunt un pic mai mari să poată merge singuri cu mijloacele de transport în comun, nu să fie “cărați” cu mașina de părinți la diversele activități gen fotbal, pian, karate, etc. ori în cazul amplasamentului terenului unde se dorește autorizarea PUZ nu este deloc așa. Dar nu sunt eu investitorul, cu siguranță știe mai bine decât mine.

Revenind la înălțimea propusă, parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectură, este la o distanță de aprox 11m față de frontal casei mele, aflată pe str.Orient nr.38, distanță ce nu respectă Ordinul 537/1997 art.2:

“ART.2 - Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore zilnic, la solstițiul de iarnă, a tuturor încăperilor de locuit. Distanța dintre clădiri trebuie să fie mai mare sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, pentru a nu se umbri reciproc.”

Distanța propusă este de 19m, distanța care este mult mai mare de 11m, conform planului, de asemenea nu cred că se încadrează nici la însorirea de 1 ½ ore de la solstițiul de iarnă.

Evident, o înălțime mai mare, determină o suprafață mai mare ce poate fi vândută, firma de arhitectură este direct interesată să fie cât mai mulți mp, dar după ce va fi plătită, rămâne în sarcina investitorului să realizeze construcțiile și să le vândă.

Tot în răspunsul dat, citez: “Vă asigurăm ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale și parcurgem procedurile necesare împreună cu colaboratorii cu experiență și de calitate: Este un lucru absolut normal să fie respectate procedurile și legile în vigoare, altfel poate fi atacată și sunt convins că investitorul știe să aleagă colaboratori buni.” Ne dorim, la fel ca și d-voastră ca zona aceasta să crească printr-o dezvoltare armonioasă și corectă. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov să fie lărgită, un alt exemplu este soluția concept propusă, zonele verzi amenajate, circulația în incinta fără a afecta rezidenții actuali.

Citesc în documentația depusă de dvs. și citez: “Extinderea străzii Cehov nu intră în sarcina Inteco Holding SRL, deoarece această extindere nu este necesară pentru funcționarea corectă a incintei proprii.”

Suprafața parcelei P6, cu o lățime de aprox 3m întinsă de-a lungul străzii Cehov, este zona în care vor fi cel mai probabil utilitățile, de aceea a fost concepută, peste utilități nu se poate construi. Pe viitor, limita proprietății poate fi împrejmuată, spațiul respectiv fiind doar în folosul viitorului ansamblu, de unde se poate trage concluzia că toate demersurile sunt doar în beneficiul viitorului ansamblu rezidențial, nu ajută cu nimic actualii rezidenți.

O lărgire efectivă a străzii Cehov, cu încă un drum pe care să poată circula și proprietarii locuințelor din str.Cehov, notat în CF, ar fi fost cu siguranță și în folosul lor.

Cred că singurul lucru, în folosul locatarilor din zonă, este faptul că s-a făcut în mare parte curățenie pe teren și că zona se va dezvolta, nu va mai fi un teren cu betoane sparte, pe care s-ar putea depozita moloz și gunoaie.

Dacă ar fi să aleg între terenul care este așa cum este acum, teren pe care vor fi hale și teren pe care vor fi construcții ce îmi umbresc în totalitate casa, aleg terenul cu hale, apoi

terenul așa cum este acum și în ultimul rând terenul pe care se vor construi clădirile propuse în planul dvs.

Planul afișat prima dată, în care este un ansamblu de 18 locuințe, cred că se încadrează foarte bine în arhitectura zonei și poate fi îmbunătățit în așa fel încât să respecte și distanța de 15m protecție față de zonele industriale adiacente. Cu siguranță, mp sunt mai puțini...., dar pot fi locuințe înșiruite și se mai câștigă ceva mp.

Dată fiind diferența de nivel a terenului față de strada Orient, diferența de aprox 1-1,5m, ar putea fi mărită și folosită ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesară aducerea la nivelul străzii, operație destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observație.

Faptul că investitorul dorește să realizeze un PUZ în zonă, un ansamblu rezidențial, este cum spuneam mai sus, doar pentru profit, cum este și firesc... Este un om de afaceri de succes, dar scopul este profitul toate propunerile de lărgire a străzii Cehov, sau alte propuneri care ar fi în folosul riveranilor, sunt doar propuneri, cele mai multe doar pentru că trebuie făcute, nu pentru că se dorește a fi făcute și chiar dacă investitorul este bine intenționat, lucru pe care nu îl contest deloc, în cazul vânzării terenului, cumpărătorul de buna credință, va respecta PUZ-ul și va face probabil un alt proiect, care are la bază înălțimea propusă și va avea acoperirea juridică, conform PUZ.

A se vedea anuntul: <https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-teren-in-gradiste-IDeinXW.html>, unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicită PUZ, este de vânzare și are în anunț specificat că se poate construi în regimul P+6.

Susțin cu tărie realizarea unui proiect rezidențial în zonă, dar unul care să se încadreze în arhitectura zonei, să fie în armonie cu vecinătățile, care să nu aibă clădiri aproape la fel de înalte cât bisericile din cartier, care să aducă plus valoare zonei cu diverse activități comerciale gen mici magazine, birouri, cabinet medicale, etc.

Am încredere ca toți colaboratorii cu experiența și de calitate aleși de către investitor, împreună cu arhitecții din Primărie vor găsi soluția cea mai bună. Ar putea face fiecare dintre ei un exercițiu de imaginație: ce ar face dacă la câțiva metri de casa lor, din direcția răsăritului de soare, s-ar construi un bloc cu înălțimea de 19m?

Vă mulțumesc pentru răbdarea acordată citirii acestor propuneri și observații, așteptăm (câțiva riverani împreună cu mine) să participăm la o dezbatere, dacă este cazul pentru a găsi un numitor comun, pentru a elimina eventualele litigii, care nu sunt benefice aproape nimănui.

Felicit încă o dată investitorul pentru intenția de a dezvolta zona și doresc să aibă parte de succese în afaceri.”

Prin adresa înregistrată cu nr.24103/26.03.2021, proprietarul imobilului din str.Orient nr.36 ne transmite că a primit de la Primărie un document prin care i se cere să facă observații și propuneri cu privire la proiectul din str.Cehov nr.20. Ne comunică faptul că a discutat cu vecinii și l-a rugat pe vecinul de la nr.38 să-i transmită opiniile, pe care le-a citit și este absolut de acord cu ele, mai ales cu înălțimea blocurilor ce se vor construi, care îi vor afecta însoțirea proprietății și care consideră că nu se încadrează în zonă.

De asemenea ne comunică faptul că a primit un exemplar al opiniilor care sunt trimise la Primărie.

Sesizările au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației de urbanism la data de 29.03.2021 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.28129/07.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă cu nr. 24100/26.03.2021

- „ teren care conform extras CF nr.352763 Arad proprietatea Inteco Holding, este pasune, dar care conform afirmatiilor Inteco Holding srl este in categoria de zona industrială si depozitare” Extrasul CF precizeaza faptul ca este vorba despre teren intravilan, Categoria de folosinta pasune. Dar aceasta este doar incadrarea cadastrala a terenului, iar din punctul de vedere al primariei municipiului Arad conform PUG municipiul Arad, acest teren se afla in UTR 45 si are drept functiune dominanta :

circulatii feroviare si rutiere, industrie si functiuni complementare ale zonei: spatii comerciale si prestari servicii. Informatiile preluate de catre d-voastra din extrasul CF sint corecte, dar incomplete ca si coordonate de urbanism.

- „daca am decide ca ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială si de depozitare, am putea autoriza direct construirea de hale in zona” La aceasta afirmatie transmisa dlui Sas Daniel va rugam sa ne permiteti sa specificam (completam) faptul ca ne referem la situatia unei constructii cu destinatia de hala industrie si depozitare, nu este necesar sa se parcurga procedura elaborarii PUZ si RLU. In acest sens spuneam ca se poate autoriza (evident de catre Primaria Arad, in baza unor documentatii si avize tehnice complete) direct o astfel de cladire, fara a fi necesar a se elabora o lucrare de urbanism.
- „doresc sa precizez faptul ca acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidentiale, se face doar pentru profit”. Achiesam aceasta consideratie.
- „referitor la inaltimea constructiilor, inaltime propusa, consider ca nu se incadreaza deloc in arhitectura zonei. Cartierul Gradiste este un cartier de locuinte, are doar citeva blocuri”. Amplasamentul studiat se afla positionat dupa ultimul sir de locuinte unifamiliale de pe strada Cehov, nu este vorba despre un amplasament situat in mijlocul unor loturi de case. Practic nu se introduce un volum mare intre locuinte unifamiliale, ci se dezvoltă o noua functiune, dupa limita locuintelor individuale existente.
- „parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectura, este la o distanta de aprox.11 m fata de frontul casei mele, aflata pe strada Orient nr.38, distanta ce nu respecta Ordinul 537/1997 art.2: amplasarea cladirilor destinate locuintelor.....Distanta propusa este de 19 m, distanta care este cu mult mai mare de 11 m, conform planului, de asemenea nu cred ca se incadreaza nici la insorirea de 1 ½ ore la solstitiul de iarna”.Conform extrasului CF nr.353378 Arad, la adresa str Orient nr.38 frontul stradal evident nu este situat pe strada CEHOV. Pe aceasta proprietate, cladirea C1 amplasata la frontul stradal este positionata la o distanta fata de viitorul prim corp de cladire de aproximativ 36 ml. Corpul de cladire C2 ce este amplasat la limita posterioara a terenului, la o distanta minima de 12,5 ml fata de viitorul corp de cladire de pe parcela P1, fara a fi constituita o noua adresa postala pe strada Cehov. Practic , credem ca va referiti la al doilea corp de cladire ce este amplasat pe limita posterioara a proprietatii, dar nicidecum nu puteti positiona aceasta cladire „ la frontul stradal al strazii Orient nr.38”. Ordinul 537/1997 art.2 este un ordin emis de catre Ministerul Transporturilor si nu face obiectul acestui subiect, consideram ca l-ati mentionat in mod eronat. Presupunem ca doriti sa va referiti la Ordinul Ministerului Sanatatii, nr.119/2014 art.3 paragraf (1). La fel, permiteti-ne sa corectam enuntul d-voastra, „Distanta propusa este de 19 m,” intelegem ca va referiti la inaltimea maxima a primului corp de cladire. Daca presupunem corect, atunci mentionam faptul ca aceasta inaltime maxima se atinge doar in dreptul ultimului etaj retras, nu pe intreaga cladire. Este vorba despre o cladire cu regim de inaltime maxima de P+3E+2Er. Adica se poate edifica acest regim de inaltime sau mai putin, daca se doreste. Dar nu se va putea depasi. Limite maxime aprobate nu inseamna automat ca acestea se vor si materializa in final. In completarea acestui punct, va transmitem ca si anexa Studiul de Insorire conform caruia se documenteaza faptul ca este asigurata insoirirea de minim 1 ½ ora la solstitiul de iarna pentru cladirile situate pe strada Cehov.
- „extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding” pe parcursul urmatoarelor evaluari, s-a stabilit ca pentru portiunea de strada Cehov ce poate fi largita, Inteco Holding srl va aloca terenul necesar si va suporta costul cu executia acestei sistematizari.
- „suprafata parcelei P6, cu o latime de aproximativ 3 m intinsa de a lungul strazii Cehov, este zona in care vor fi cel mai probabil utilitatile, de aceea a fost conceputa, peste utilitati nu se poate construi. „ Utilitatile le putem extinde si amplasa oriunde, inclusiv in parcela proprie dedicata drumului privat de incinta, respectiv parcela P5.

Chiar daca prin parcela P6 vom dori sa prevedem trasee ale utilitatilor necesare, acestea nu impiedica ca la suprafata zona sa se constituie in largirea strazii Cehov, despre care am dat detalii la punctul anterior. Nu intelegem de ce faceti presupuneri tendentioase, pina la urma este vorba despre un teren aflat in proprietate privata. Facem o adaugire importanta, cind ne referim la largirea strazii Cehov, ne referim la segmentul de strada pentru care putem noi aloci teren suplimentar, dar totusi, aceasta largire nu va fi posibila pentru intreaga strada Cehov deoarece aceasta are si un segment deja limitat de casele existente si foarte apropiate, fata in fata. Deci largirea segmentului strazii Cehov se va face pe cheltuiala si pe terenul pus la dispozitie de catre Inteco Holding, chiar daca in subteran ar fi pozate instalatii tehnico-edilitare, pe segmentul unde aceasta largire este posibila.

- „planul afisat prima data, in care este un ansamblu de locuinte, cred ca se incadreaza foarte bine in arhitectura zonei si poate fi imbunatatit in asa fel incit sa respecte si distanta de 15 m protectie fata de zona industrială adiacenta. Cu siguranta, mp sînt mai putini..., dar pot fi locuinte insiruite si se mai cistiga ceva mp.” In calitate de proprietari ai unui teren – domeniu privat, ne pastram dreptul de a evalua strategia proprie de investitii. Proiectul la care faceti referire nu s-a putut aproba, deoarece nu a tinut cont de faptul ca pe latura de nord si est a incintei studiate, terenul invecinat are in continuare functiunea de zona industrială si de depozitare. Fata de respectiva vecinatate trebuie respectate niste distante cu rol de zona tampon, distante care nu au fost incluse in respectivul proiect. A fost schimbat proiectantul de specialitate si ne-am revizuit solutia. Noua propunere asigura ca pe latura de nord si de est este prevazuta o retragere a viitoarelor constructii de minim 15 m, ceea ce proiectul la care faceti d-voastra referire nu a reusit.
- „data fiind diferenta de nivel al terenului fata de strada Orient, diferenta de 1-1,5 m, ar putea fi marita si folosita ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesara aducerea la nivelul strazii, operatie destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observatie” Nu ne este clar daca asteptati raspuns si la aceasta observatie, daca da, permiteti-ne sa va prezentam si punctul nostru de vedere: realizarea unui subsol sau demisol, chiar si partial, implica la fel, efort financiar. Evaluarea noastra este ca pentru acest amplasament nu ne dorim nivele amplasate la subsol sau demisol.
- „in cazul vinzarii terenului, cumparatorul de buna credinta, va respecta PUZul si se va face probabil un alt proiect, care are la baza inaltimea propusa si va avea acoperirea juridica, conform PUZ. A se vedea anuntul olx unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicita PUZ, este de vinzare si are in anunt specificat ca se poate construi in regimul P+6.” In cazul vinzarii terenului, orice cumparator nu va putea depasi indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ. Acestia sînt: POT, CUT, regim de inaltime, functiune principala. Regimul maxim de inaltime pe parcela P1 este de P+3E+1Er iar pe parcelele P2, P3 si P4 acesta este P+4E+1Er. Acest regim maxim de inaltime propus pentru fiecare viitoare parcela in parte nu va putea fi depasit. Probabil anuntul la care va referiti este mai vechi, din perioada de inceput a PUZului, cînd pentru parcelele P2-P3-P4 se propusese un regim de inaltime de P+4E+2Er. Dar acesta a fost diminuat cu un nivel in etapele urmatoare.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile legale si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Prin adresa înregistrată cu nr.28595/08.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă cu nr. 24103/26.03.2021, cu mențiunea că întrebările fiind preluate de la proprietarul imobilului din str.Orient nr.38, răspunsurile sunt transmise în mare parte la fel:

- „teren care conform extras CF nr.352763 Arad proprietatea Inteco Holding, este pășune, dar care conform afirmatiilor Inteco Holding srl este in categoria de zona industrială și depozitare” Extrasul CF precizează faptul că este vorba despre teren intravilan, Categoria de folosință pășune. Dar aceasta este doar încadrarea cadastrală a terenului, iar din punctul de vedere al primăriei municipiului Arad conform PUG municipiul Arad, acest teren se află în UTR 45 și are drept funcțiune dominantă : circulații feroviare și rutiere, industrie și funcțiuni complementare ale zonei: spații comerciale și prestări servicii. Informațiile preluate de către d-voastră din extrasul CF sunt corecte, dar incomplete ca și coordonate de urbanism.
- „dacă am decide că ar fi oportun ca acest obiect de activitate, zona industrială și de depozitare, am putea autoriza direct construirea de hale în zona” La această afirmație transmisă dlui Sas Daniel vă rugăm să ne permiteți să specificăm (completăm) faptul că ne referim la situația unei construcții cu destinația de hală industrie și depozitare, nu este necesar să se parcurgă procedura elaborării PUZ și RLU. În acest sens spuneam că se poate autoriza (evident de către Primăria Arad, în baza unor documentații și avize tehnice complete) direct o astfel de clădire, fără a fi necesar să se elaboreze o lucrare de urbanism.
- „doresc să precizez faptul că acest lucru, respectiv realizarea unei zone rezidențiale, se face doar pentru profit”. Achiesăm această consideratie.
- „referitor la înălțimea construcțiilor, înălțime propusă, considerăm că nu se încadrează deloc în arhitectura zonei. Cartierul Gradiste este un cartier de locuințe, are doar câteva blocuri”. Amplasamentul studiat se află poziționat după ultimul șir de locuințe unifamiliale de pe strada Cehov, nu este vorba despre un amplasament situat în mijlocul unor loturi de case. Practic nu se introduce un volum mare între locuințe unifamiliale, ci se dezvoltă o nouă funcțiune, după limita locuințelor individuale existente.
- „parcela P1 conform planului elaborat de firma de arhitectură, este la o distanță de aprox.11 m față de frontul casei mele, aflată pe strada Orient nr.38, distanța ce nu respectă Ordinul 537/1997 art.2: amplasarea clădirilor destinate locuințelor.....Distanța propusă este de 19 m, distanța care este cu mult mai mare de 11 m, conform planului, de asemenea nu cred că se încadrează nici la înălțimea de 1 ½ ore la solstițiul de iarnă”.Conform extrasului CF nr.353378 Arad, la adresa str Orient nr.38 frontul stradal evident nu este situat pe strada CEHOV. Pe această proprietate, clădirea C1 amplasată la frontul stradal este poziționată la o distanță față de viitorul prim corp de clădire de aproximativ 36 ml. Corpul de clădire C2 ce este amplasat la limita posterioară a terenului, la o distanță minimă de 12,5 ml față de viitorul corp de clădire de pe parcela P1, fără a fi constituită o nouă adresă postală pe strada Cehov. Practic , credem că va referiți la al doilea corp de clădire ce este amplasat pe limita posterioară a proprietății, dar nicidecum nu puteți poziționa această clădire „ la frontul stradal al străzii Orient nr.38”. Ordinul 537/1997 art.2 este un ordin emis de către Ministerul Transporturilor și nu face obiectul acestui subiect, considerăm că l-ați menționat în mod eronat. Presupunem că doriți să vă referiți la Ordinul Ministerului Sănătății, nr.119/2014 art.3 paragraf (1). La fel, permiteți-ne să corectăm enunțul d-voastră, „Distanța propusă este de 19 m,” înțelegem că vă referiți la înălțimea maximă a primului corp de clădire. Dacă presupunem corect, atunci menționăm faptul că această înălțime maximă se atinge doar în dreptul ultimului etaj retras, nu pe întreaga clădire. Este vorba despre o clădire cu regim de înălțime maximă de P+3E+2Er. Adică se poate edifica acest regim de înălțime sau mai puțin, dacă se dorește. Dar nu se va putea depăși. Limite maxime aprobate nu înseamnă automat că acestea se vor și materializa în final. În completarea acestui punct, vă transmitem ca și anexa Studiul de

Insorire conform caruia se documenteaza faptul ca este asigurata insorirea de minim 1 ½ ora la solstitiul de iarna pentru cladirile situate pe strada Cehov.

Realmente nu intelegem observatiile d-voastra din moment ce locuiti pe alta strada, respectiv strada Orient, adevarat, cu limita posterioara a proprietatii spre strada Cehov.

La acest punct, completam raspunsul transmis d-lui Andreescu cu datele specifice pentru proprietatea d-voastra, si anume: Frontul stradal pentru cadirea detinuta de catre d-voastra la adresa postala str Orient nr.36 este la o distanta de minim 35 ml fata de primul corp de cladire propus pe parcela P1, si evident ca fata de urmatoarele corpuri de cladire aceasta distanta este si mai mare. Fata de situatia atipica a cladirilor detinute de dl Andreescu, cu un al doilea corp de cladire amplasat pe limita posterioara a terenului, fara sa fi constituit front stradal si adresa postala noua pe Cehov (dar aceasta este o alta chestiune), pozitionarea casei d-voastra nu este afectata de noul proiect de dezvoltare a zonei de pe strada Cehov.

De asemenea, data fiind distanta foarte mare intre casa d-voastra si noul ansamblu de locuinte, NU se impune/justifica solicitarea d-voastra de a fi intocmit studiu de insorire. Conform legii specifice pe acest subiect, daca inaltimea noului corp de cladire propus este mai mica decat distanta dintre acesta si cel existent, nu se elaboreaza studiu de insorire. Totusi, decidem sa va transmitem si d-voastra studiul de insorire intocmit, pentru a va convinge de cele afirmate anterior pe aceasta chestiune.

- „extinderea strazii Cehov nu intra in sarcina Inteco Holding” pe parcursul urmatoarelor evaluari, s-a stabilit ca pentru portiunea de strada Cehov ce poate fi largita, Inteco Holding srl va aloca terenul necesar si va suporta costul cu executia acestei sistematizari.
- „suprafata parcelei P6, cu o latime de aproximativ 3 m intinsa de a lungul strazii Cehov, este zona in care vor fi cel mai probabil utilitatile, de aceea a fost conceputa, peste utilitati nu se poate construi. „ Utilitatile le putem extinde si amplasa oriunde, inclusiv in parcela proprie dedicata drumului privat de incinta, respectiv parcela P5. Chiar daca prin parcela P6 vom dori sa prevedem trasee ale utilitatilor necesare, acestea nu impiedica ca la suprafata zona sa se constituie in largirea strazii Cehov, despre care am dat detalii la punctul anterior. Nu intelegem de ce faceti presupuneri tendentioase, pina la urma este vorba despre un teren aflat in proprietate privata. Facem o adaugire importanta, cind ne referim la largirea strazii Cehov, ne referim la segmentul de strada pentru care putem noi aloca teren suplimentar, dar totusi, aceasta largire nu va fi posibila pentru intreaga strada Cehov deoarece aceasta are si un segment deja limitat de casele existente si foarte apropiate, fata in fata. Deci largirea segmentului strazii Cehov se va face pe cheltuiala si pe terenul pus la dispozitie de catre Inteco Holding, chiar daca in subteran ar fi pozate instalatii tehnico-edilitare, pe segmentul unde aceasta largire este posibila.
- „planul afisat prima data, in care este un asamblu de locuinte, cred ca se incadreaza foarte bine in arhitectura zonei si poate fi imbunatatit in asa fel incit sa respecte si distanta de 15 m protectie fata de zona industrială adiacente. Cu siguranta, mp sint mai putini..., dar pot fi locuinte insiruite si se mai cistiga ceva mp.” In calitate de proprietari ai unui teren – domeniu privat, ne pastram dreptul de a evalua strategia proprie de investitii. Proiectul la care faceti referire nu s-a putut aproba, deoarece nu a tinut cont de faptul ca pe latura de nord si est a incintei studiate, terenul invecinat are in continuare functiunea de zona industrială si de depozitare. Fata de respectiva vecinatate trebuie respectate niste distante cu rol de zona tampon, distante care nu au fost incluse in respectivul proiect. A fost schimbat proiectantul de specialitate si ne-am revizuit solutia. Noua propunere asigura ca pe latura de nord si de est este prevazuta o retragere a viitoarelor constructii de minim 15 m, ceea ce proiectul la care faceti d-voastra referire nu a reusit.

- „data fiind diferența de nivel al terenului față de strada Orient, diferența de 1-1,5 m, ar putea fi marită și folosită ca parcare sub casele ce se construiesc, ne mai fiind necesară aducerea la nivelul strazii, operație destul de costisitoare, dar nefiind de specialitate, doar fac o observație” Nu ne este clar dacă așteptați răspuns și la această observație, dacă da, permiteți-ne să vă prezentăm și punctul nostru de vedere: realizarea unui subsol sau demisol, chiar și parțial, implică la fel, efort financiar. Evaluarea noastră este că pentru acest amplasament nu ne dorim nivele amplasate la subsol sau demisol.
- „în cazul vânzării terenului, cumpărătorul de bună credință, va respecta PUZ-ul și se va face probabil un alt proiect, care are la bază înălțimea propusă și va avea acoperirea juridică, conform PUZ. A se vedea anunțul olx unde terenul despre care vorbim, terenul pentru care se solicită PUZ, este de vânzare și are în anunț specificat că se poate construi în regimul P+6.” În cazul vânzării terenului, orice cumpărător nu va putea depăși indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ. Aceștia sînt: POT, CUT, regim de înălțime, funcțiune principală. Regimul maxim de înălțime pe parcela P1 este de P+3E+1Er iar pe parcelele P2, P3 și P4 acesta este P+4E+1Er. Acest regim maxim de înălțime propus pentru fiecare viitoare parcelă în parte nu va putea fi depășit. Probabil anunțul la care vă referiți este mai vechi, din perioada de început a PUZ-ului, cînd pentru parcelele P2-P3-P4 se propusese un regim de înălțime de P+4E+2Er. Dar acesta a fost diminuat cu un nivel în etapele următoare.

Vă asigurăm că pentru acest proiect facem toate demersurile legale și parcurgem procedurile necesare împreună cu colaboratori cu experiență și de calitate. Ne dorim, la fel ca și d-voastră, ca zona aceasta să crească printr-o dezvoltare armonioasă și corectă. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov să fie lărgită, un alt exemplu este soluția concept propusă, zonele verzi amenajate, circulația în incintă fără a afecta rezidenții actuali, etc.

Sperăm că cele prezentate ca și răspuns la observațiile d-voastră au răspuns punctelor neclare, și vă asigurăm în continuare de toate disponibilitatea noastră pentru a furniza orice completări considerate necesare.”

Răspunsurile împreună cu studiile de însorire atașate au fost transmise contestatarilor la data de 12.04.2021.

Prin emailul nr.1551/29.03.2021 înregistrat cu nr.24486/29.03.2021 au fost făcute observații cu privire la:

- regimul de înălțime al construcției care ar trebui să fie maxim P+2E,
- noile construcții (blocurile) vor avea ferestre/balcoane către casele din afara noului ansamblu rezidențial iar acest lucru va afecta intimitatea locuințelor din jur,
- nu se justifică afirmația “funcțiuni complementare servicii/comerț” deoarece în această zonă nu există un vîd comercial și concluzia că proiectul inițial, în care era prezentată o zonă rezidențială cu 18 case păstrează mult mai bine armonia zonei.

Acestea au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 01.04.2021 pentru a răspunde motivat:

Prin adresa înregistrată cu nr.28134/07.04.2021 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns referitor la sesizarea depusă:

- „în proiectul actual s-au mai adăugat 2 etaje, rezultînd 5 în loc de 3 (cite au fost inițial). Puteti, va rog, să-mi explicați situația?” În faza de început a prezentului PUZ, conform și primului panou ce l-ați văzut amplasat în teren pentru regim de înălțime au fost propuse următoarele:
 - P1 P+3E+2Er
 - P2-P3-P4..... P+4E+2Er
 În a doua etapă de informare a publicului, conform propunerilor comisiei CTATU, așa cum se poate vedea și din panoul de informare a publicului nr.2, amplasat de asemenea pe teren, am propus următorul regim maxim de înălțime:
 - P1 P+3E+2Er
 - P2-P3-P4..... P+4E+1Er

Cele 2 panouri de informare ale publicului au fost afisate in paralel, la amplasarea celui de al doilea panou nu am demontat primul panou. Si la acest moment acestea se pot consulta in teren. Nu s-au adaugat etaje suplimentare pe parcurs.

- „considerati in continuare ca, daca vor fi 5 etaje, intimitatea la care fac initial referire nu va fi afectata? Conform imaginii de pe pancarta, noile constructii (blocurile) vor avea ferestre/balcoane catre casele din afara noului ansamblu rezidential – consider ca acest lucru va afecta intimitatea locuintelor din jur” Noile constructii, in special cred ca va referiti la cele de pe prima parcela P1, vor avea ferestre, balcoane, zona verde, parcare, spre strada Cehov (domeniu public), sau spre interiorul proprietatii proprii. Nu se amplaseaza in zone de gradini ale locuintelor invecinate. Se amplaseaza dupa ultimul sir de locuinte individuale, nu printre acestea. Si la acest moment, cu vecinii pe care-i aveti, cred ca este totusi posibil sa fiti observat in activitatile desfasurate in exteriorul locuintei, in curtea proprie. Aceasta folosire a locuintei este posibila si pe viitor.
- „va rog sa ne prezentati studiul de insorire in conditiile actuale ale proiectului (P+5E)”. Studiul de Insorire va este prezentat ca si anexa la prezentul raspuns.
- „Consider ca functiunea de zona industriala si depozitare probabil era mai bine, avind in vedere ca de regula, cladirile ce se construiesc in astfel de situatii sint P+1E. Consider ca aceasta constructie nu respecta nivelul constructiilor din zona – inaltimea ar trebui sa fie de maxim P+2E.” Elaborarea unei lucrari de urbanism studiaza tocmai posibilitatile de dezvoltare si crestere a unei zone, nu pastreaza in mod automat indicatori existenti in zona. Prin procedura de elaborare PUZ se schimba de exemplu si functiunea existenta, precum si regimul de inaltime. Fata de o activitate industriala, cu posibile dezavantaje, de genul noxe, zgomot, etc, locuirea chiar si colectiva, prezinta un avantaj net pentru rezidentii actuali, in opinia noastra.
- „nu se justifica afirmatia „functiuni complementare servicii/comert, deoarece in aceasta zona nu exista un vad comercial” Acest proiect cuprinde si posibilitatea ca la parterul viitoarelor cladiri sa fie realizate mici spatii de servicii, de tipul birouri, cabinete medicale, servicii de ingrijire, curatatorie, mici bacanii. Nu este nevoie de un vad comercial fiindca acest tip de mici servicii sau comert se adreseaza viitorilor rezidenti din incinta. Aceasta nu inseamna ca sint exclusi vecinii terenului, dimpotriva.
- „sunt de parere ca proiectul initial, in care era prezentata o zona rezidentiala cu 18 case pastreaza mult mai bine armonia zonei”. Ne bucura aprecierea d-voastra fata de precedenta solutie, cea cu loturi individuale de case, speram totusi ca si aceasta noua varianta sa fie imbratisata de actualii rezidenti din zona si sa se integreze in situatia existenta.

Va asiguram ca pentru acest proiect facem toate demersurile si parcurgem procedurile necesare impreuna cu colaboratori cu experienta si de calitate. Ne dorim, la fel ca si d-voastra, ca zona aceasta sa creasca printr-o dezvoltare armonioasa si corecta. Un prim exemplu a fost aspectul privind posibilitatea ca strada Cehov sa fie largita, un alt exemplu este solutia concept propusa, zonele verzi amenajate, circulatia in incinta fara a afecta rezidentii actuali, etc.

Speram ca cele prezentate ca si raspuns la observatiile d-voastra au raspuns punctelor neclare, si va asiguram in continuare de toate disponibilitatea noastra pentru a furniza orice completari considerati necesare.”

Răspunsul împreună cu studiul de însorire anexat a fost transmis prin e-mail contestatarului la data de 12.04.2021 cu mențiunea că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

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.

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

05 MAI 2021

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Sef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		05.05.2021
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.04.2021

Red. A.G./2ex

**COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.**

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 4206 din 15.03.2021

Către,

SC Inteco Holding SRL

Loc. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20

spre știință:

☐ SC Tara Plan SRL _____

La dosarul de urbanism transmis de Dvs. către C.A. Arad cu nr. ____ din __, sau proiectul de urbanism depus la C.A.U. _____ (înreg. _____,) înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 4206 din 26.02.2021, prin care se solicită aviz de: **amplasament** [☒] / **soluție tehnică** de principiu [☐] la fază PUD [☐] / PUZ [☒] pentru obiectivul

_____ **Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comert** _____

Adresa obiectivului: Arad, str. Anton Cehov, nr. 20 _____

Beneficiar: **SC Inteco Holding SRL**

Adresa beneficiarului: loc. Bocsig, nr. 856/A

Certificat de Urbanism nr. 1524 din 05.10.2021, în vederea întocmirii PUD/PUZ, vă comunicăm următorul

acord

- cu mențiuni și condiții precizate în pag. 2 verso și alăturate prezentului Aviz privind propunerea din Proiectant: SC Tara Plan SRL

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesați, spre știință, prezentul document.

Notă:

Acordul **nu este** însoțit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.

Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuiește procedura DTAC de avizare [avizare Fișă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE] în vederea emiterii AC.

Avizul de amplasament nu ține loc de Aviz de soluție tehnică/tehnico-economică pentru utilitățile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare.

În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:

Are în exploatare rețele publice de apă potabilă,

Are în exploatare rețele publice de canalizare menajeră.

După caz, traseele rețelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planșa(e) Dvs. restituită(e) alăturat. Pozițiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegații operatorului, care vor fi convocați pe șantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

PREȘEDINTE .T.E.

Director general

Ing. Borha Gheorghe





COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310179
CIF/CUI RO 1683463, ORC 102/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR



tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 991
apacana@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

CERERE în vederea emiterii AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT faza D.T.A.C.

26. FEB. 2021

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect și Proiectant):

- 1.1. Denumire obiectiv: ARZONA REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SERVICII / COMERT
- 1.2. Amplasament obiectiv(*1): ANTON CEMOV, NR. 20, LOC. ARAD, JUDEȚ ARAD
- 1.3. Beneficiar(*1): SC. INTECO HOLDING SRL
Adresa(*4): SAT. BOCSIG, COM. BOCSIG, NR. 856/A, JUDEȚ ARAD Tel. _____
Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria _____ nr. _____ CNP _____
Identitate agent ec(*4): C.F./C.U.I. _____ cont _____ banca _____
- 1.4. Proiect nr. (*1): 195/2021 Elaborator(*1): SC. TARA PLAN SRL
- 1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1): 1524/5.10.2021 Emis de: PRIM. MUN. ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIȚIEI(*1)

2.1. AMPLASAMENT(*1):

STR. ANTON CEMOV, NR. 20, LOC. ARAD, JUDEȚ ARAD

2.2.a. BRANȘAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):

REȚEA

2.2.b. ASIGURARE UTILITĂȚI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): ☐ sistem public / ☐ sistem individual / privat

2.2.b.1. Branșament de apă(*1):

REȚEA

2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):

REȚEA

2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1)

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINȚELOR AVIZATORULUI(*1):

4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIȚIILOR ȘI RESTRICȚIILOR IMPUSE(*1):

ÎNTOCMIT(*2)

PRIM. TUTU ANDREEA

5. Văzând specificările prezentate în FIȘA TEHNICĂ și în dosarul anexă privind modul de îndeplinire a cerințelor de avizare, precum și documentația depusă pentru autorizare, se acordă:

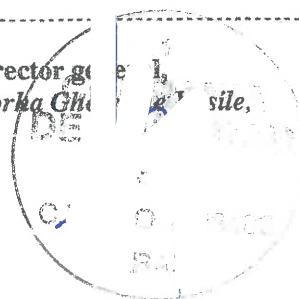
AVIZ FAVORABIL

În vederea emiterii Autorizației de Construire, ☐ fără condiții / ☒ cu următoarele condiții (*3*5):

cf. anexa

*) C.A. ARAD, Director general
ing. Borka Gh.

sile,



-

This is a black and white aerial photograph of Berlin, Germany. The image shows a dense urban landscape with a grid-like street pattern. The Spree river is visible winding through the city. In the upper right, the Reichstag building is prominent. The photograph is oriented vertically on the page.

- [illegible]

Nr. Pot.	Coordonate pct de centr	x [m]	y [m]	Longitud latitud B[11°11']
1	597344,263	597340,823	38,044	
2	597345,263	597355,886	35,448	
3	597346,263	597360,489	29,057	
4	597347,263	597365,092	22,666	
5	597348,263	597369,695	16,275	
6	597349,263	597374,298	10,084	
7	597350,263	597378,901	4,093	
8	597351,263	597383,504	-1,908	
9	597352,263	597388,107	-7,917	
10	597353,263	597392,710	-13,926	
11	597354,263	597397,313	-19,935	
12	597355,263	597401,916	-25,944	
13	597356,263	597406,519	-31,953	
14	597357,263	597411,122	-37,962	
15	597358,263	597415,725	-43,971	
16	597359,263	597420,328	-49,980	
17	597360,263	597424,931	-55,989	
18	597361,263	597429,534	-61,998	
19	597362,263	597434,137	-67,007	
20	597363,263	597438,740	-73,016	
21	597364,263	597443,343	-79,025	
22	597365,263	597447,946	-85,034	
23	597366,263	597452,549	-91,043	
24	597367,263	597457,152	-97,052	
25	597368,263	597461,755	-103,061	
26	597369,263	597466,358	-109,070	
27	597370,263	597470,961	-115,079	
28	597371,263	597475,564	-121,088	
29	597372,263	597480,167	-127,097	
30	597373,263	597484,770	-133,106	
31	597374,263	597489,373	-139,115	
32	597375,263	597493,976	-145,124	
33	597376,263	597498,579	-151,133	
34	597377,263	597503,182	-157,142	
35	597378,263	597507,785	-163,151	
36	597379,263	597512,388	-169,160	
37	597380,263	597516,991	-175,169	
38	597381,263	597521,594	-181,178	
39	597382,263	597526,197	-187,187	
40	597383,263	597530,800	-193,196	
41	597384,263	597535,403	-199,205	
42	597385,263	597539,006	-205,214	
43	597386,263	597543,609	-211,223	
44	597387,263	597548,212	-217,232	
45	597388,263	597552,815	-223,241	
46	597389,263	597557,418	-229,250	
47	597390,263	597562,021	-235,259	
48	597391,263	597566,624	-241,268	
49	597392,263	597571,227	-247,277	
50	597393,263	597575,830	-253,286	
51	597394,263	597580,433	-259,295	
52	597395,263	597585,036	-265,304	
53	597396,263	597589,639	-271,313	
54	597397,263	597594,242	-277,322	
55	597398,263	597598,845	-283,331	
56	597399,263	597603,448	-289,340	
57	597400,263	597608,051	-295,349	
58	597401,263	597612,654	-301,358	
59	597402,263	597617,257	-307,367	
60	597403,263	597621,860	-313,376	
61	597404,263	597626,463	-319,385	
62	597405,263	597631,066	-325,394	
63	597406,263	597635,669	-331,403	
64	597407,263	597640,272	-337,412	
65	597408,263	597644,875	-343,421	
66	597409,263	597649,478	-349,430	
67	597410,263	597654,081	-355,439	
68	597411,263	597658,684	-361,448	
69	597412,263	597663,287	-367,457	
70	597413,263	597667,890	-373,466	
71	597414,263	597672,493	-379,475	
72	597415,263	597677,096	-385,484	
73	597416,263	597681,699	-391,493	
74	597417,263	597686,302	-397,502	
75	597418,263	597690,905	-403,511	
76	597419,263	597695,508	-409,520	
77	597420,263	597700,111	-415,529	
78	597421,263	597704,714	-421,538	
79	597422,263	597709,317	-427,547	
80	597423,263	597713,920	-433,556	
81	597424,263	597718,523	-439,565	
82	597425,263	597723,126	-445,574	
83	597426,263	597727,729	-451,583	
84	597427,263	597732,332	-457,592	
85	597428,263	597736,935	-463,601	
86	597429,263	597741,538	-469,610	
87	597430,263	597746,141	-475,619	
88	597431,263	597750,744	-481,628	
89	597432,263	597755,347	-487,637	
90	597433,263	597759,950	-493,646	
91	597434,263	597764,553	-499,655	
92	597435,263	597769,156	-505,664	
93	597436,263	597773,759	-511,673	
94	597437,263	597778,362	-517,682	
95	597438,263	597782,965	-523,691	
96	597439,263	597787,568	-529,700	
97	597440,263	597792,171	-535,709	
98	597441,263	597796,774	-541,718	
99	597442,263	597801,377	-547,727	
100	597443,263	597805,980	-553,736	

TARA PLAN S.r.l.
 Areaf. snc, Tudor Machine
 Via. Reg. Com. 107/125-1
 68010 Areaf. - RI 52040

PROGETTO:
ZONA RESIDENZIALE SI FUNZIONI
COMPLEMENTARE SERVIZI/COMERT

PROJECT, **DR. DOMINIK BALOGH**

Proiectat: arh. Andreea TUTU

SITUATIA EXISTENTA

A



E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Strada Pestalozzi, nr. 3-5, TIMISOARA, TIMIS

Telefon/fax: 0256929 / 0372876276

Nr. 07464141 din 10/03/2021

Catre

INTECO HOLDING SRL, domiciliul/sediul in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ sectorul/ comuna/ satul **BOCSIG**, Strada **Bocsig**, nr. **856/A**, bl. - , sc. - , et. - , ap. - .

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **07464141 / 26/02/2021**, pentru obiectivul **puz si rlu zona rezidentiala si funct. complem. servicii comert** cu destinatia **puz si rlu zona rezidentiala si funct. complem. servicii comert** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, Strada **Cehov Anton**, nr. **20**, bl. - , et. - , ap. - , CF **352763**, nr. cad. **352763**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL

Nr. 07464141 / 10/03/2021

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI pentru faza PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT; B. Se vor respecta Ordinul ANRE 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejurimi, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Pentru obtinerea AVIZULUI DE AMPLASAMENT in faza DTAC, se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie VIZAT faza PUZ si copie dupa Avizul de amplasament, faza PUZ; D. Dist. de sig. mas. in plan orizontal, la apropiere, intre LES 20kV, LES 0,4kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi min. 0,6 m, NTE 007/08/00; E. Dist. min. de apropiere, mas. pe orizontala intre planurile verticale determinate de conductorul extrem la deviatie max. LEA 20 kV ex. si cel mai apropiat element al cladirilor propuse, fara sa constituie traversare, va fi min. 3m, aprox. 6 m din ax, NTE 003/04/00; F. Dist. min. admisibila de apropiere, mas. in plan orizontal, intre cel mai apropiat element al cladirii : balcon sau fereastră (DECHISA), propusa a se construi (cat. C, D, E) si cond. extrem al LEA 0,4 kV ex. (cond. neizolat) va fi 1m, PE 106/2003; G. Dist. min. mas. pe verticala intre conductorul inferior al LEA 20 kV la sageata maxima si partea superioara a imprejuririi va fi de 3m, respectiv 1,5m pt. LEA 0,4kV cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; H. Dist. pe verticala in zona de acces, intre cond. inferior al LEA 20 kV si partea carosabila sa fie min. 7m, respectiv 6 m pt. LEA 0,4 kV, NTE 003/04/00, PE 106//2003; I. Dist. min. pe oriz. intre peretele conductei subterana de distributie gaz pr. a se construi si cea mai apropiata fundatie sau priza de pamant a unui stalp LEA 20kV, LEA 0,4kV ex. (APROPIERE, TRAVERSARE), va fi min. 5 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; J. Dist. min.

de APROPIERE pe oriz. între armaturile metalice ale conductei subterane de gaz (robinete, reglatoare, refulatoare, vane, etc.) și axul LEA 20kV, LEA 0,4kV ex., respectiv baza stălpilor la TRAVERSARE, va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stălp din zona de apropiere plus 3m și înălțimea stălpului pt. LEA 0,4kV, NTE 003/04/00, PE 106/2003; K. La TRAVERSARE conducta de gaz va supratraversa LES ex.. În caz contrar, conducta de gaz se va proteja în tub de protecție pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersecției. Tubul va fi prevăzut la capete cu rasflatori, cf. I6. Unghiul minim de traversare este de 60°. Dist. de sig. în plan vertical va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; L. Dist. de sig. în plan oriz., la apropiere, între peretele conductei subterane de gaz și LES, va fi min. 0,6m. Dist. de apropiere se va mari la 1,5 m dacă LES este protejat în tub, NTE 007/08/00; M. Dist. de sig. mas. în plan orizontal, (APROPIERE) între conducta subterană de apă, canalizare și fundațiile propuse față de LES 20kV ex. va fi min. 0,6m iar în plan vertical, (INTERSECȚIE) între conducta și LES 20kV dist. va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; N. Dist. mas. pe oriz. (APROPIERE, TRAVERSARE) între peretele conductei subterane de apă, canalizare propusă și fundația celui mai apropiat stălp LEA 0,4 kV, LEA 20 kV sau orice element al prizei de pământ să fie min. 2m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; O. Dist. min. de APROPIERE mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă, robinete, refulatoare, vane, etc. și axul LEA 0,4 kV ex., va fi egală cu înălțimea deasupra solului a celui mai înalt stălp din zona de apropiere, respectiv plus 3m pt. LEA 20 kV cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; P. Dist. mas. pe oriz. între armaturile metalice supraterane ale conductei de apă și fundația stălpului LEA 0,4 kV, LEA 20 kV (TRAVERSARE) va fi egală cu înălțimea stălpului, respectiv înălțimea stălpului plus 3 m; Dist. între priza de pământ de 10 ohmi a conductei (armaturii, etc.) și cea mai apropiată fundație sau priza de pământ a LEA 20 kV ex. va fi min. 20 m, cf. NTE 003/04/00, PE 106/2003; Q. În zonele aflate sub LEA plus 10 m de o parte și de alta față de fazele extreme nu se admit instalații supraterane pe conducte (hidranți, dispozitive antisoc, vane, supape de dezaerisire, gura de vizitare etc.) cf. Ordinul ANRE nr. 239/2019

- Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigură asistență tehnică suplimentară **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;****
- Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură **NU ESTE CAZUL ÎN FAZA PUZ;****
- Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.
- În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.
- Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricărui accident tehnic și de muncă.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operatorul de distribuție **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☒ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reseaua existenta DA ☐ NU ☒

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: ., aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.

Racordarea la reseaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reseaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reseaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;
- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reseaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 1524 / 05/10/2020, respectiv pana la data de 15/10/2022.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **1** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal**.
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil E-DISTRIBUTIE BANAT S.A.

Ing Sef ZONA MT/JT Arad

Stanca Gabriela Maria

Signed by Gabriela Maria Stanca

Data: 11/03/2021 08:46:30 CET

Verificat
Bora Gabriel

Intocmit
Huruba Petrica

Approved by ILARIE GABRIEL BORA
on 10/03/2021 at 15:02:32 CET

Approved by PETRICA DORU HURUBA
on 10/03/2021 at 14:41:03 CET

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) existente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.

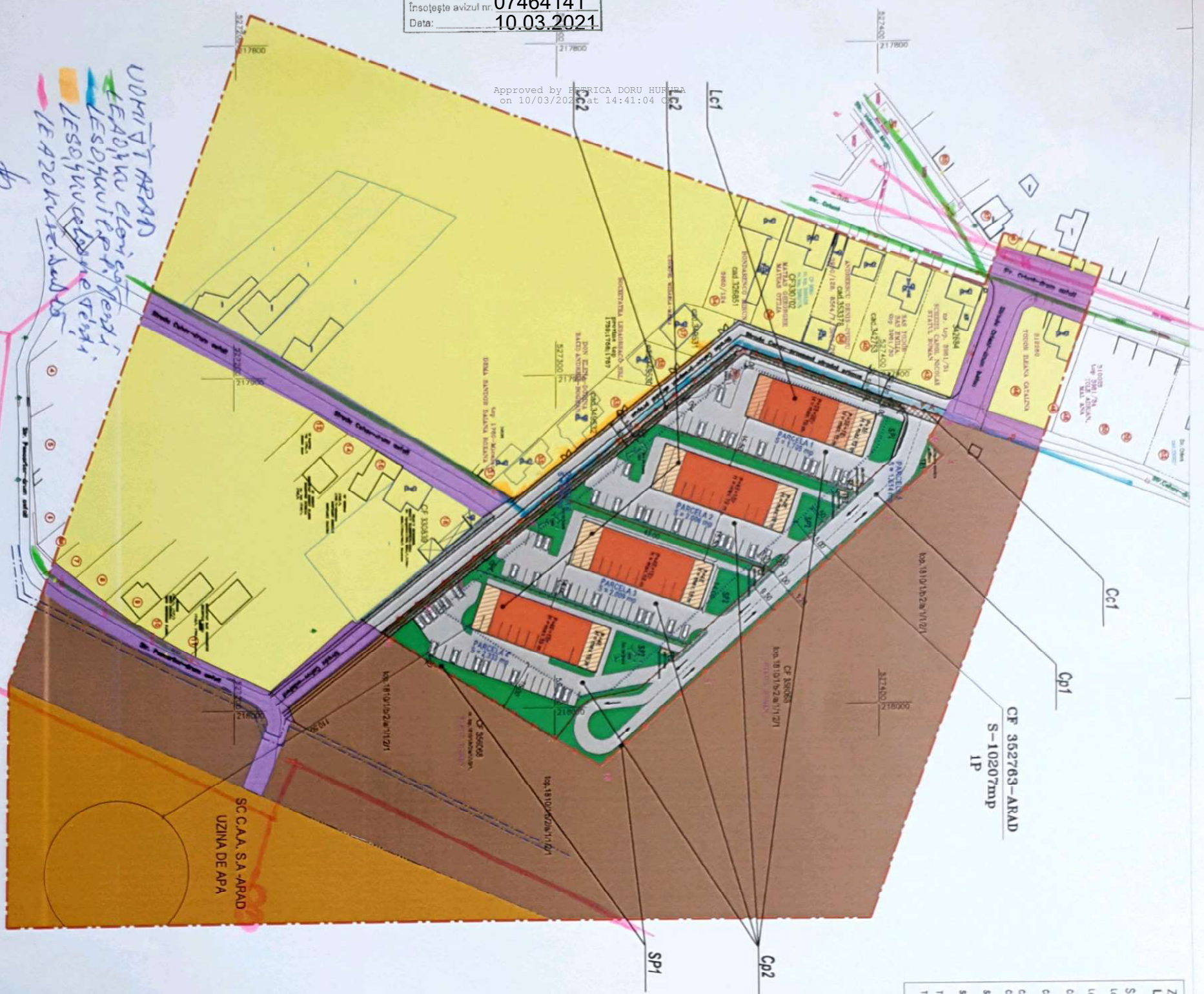
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"

*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)

e-distributie
Banat
Zona MTJUT Arad
Insoeste avizul nr. 07464141
Data: 10.03.2021

Approved by IREKICA DORU HURHA
on 10/03/2021 at 14:41:04

UDMIT ARAD
LEADU cu elemente de
LEADU cu elemente de
LEADU cu elemente de



ZONA FUNCTIONALA:

Lc UNITATE FUNCTIONALA - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT SUBINATAT:

Let	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+2E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 1, 2, 3, 4, 5)
Lc1	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc2	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc3	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc4	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc5	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc6	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc7	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc8	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc9	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc10	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc11	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc12	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc13	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc14	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc15	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc16	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc17	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc18	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc19	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc20	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc21	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc22	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc23	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc24	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc25	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc26	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc27	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc28	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc29	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc30	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc31	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc32	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc33	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc34	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc35	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc36	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc37	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc38	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc39	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc40	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc41	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc42	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc43	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc44	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc45	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc46	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc47	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc48	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc49	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc50	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc51	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc52	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc53	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc54	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc55	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc56	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc57	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc58	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc59	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc60	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc61	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc62	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc63	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc64	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc65	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc66	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc67	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc68	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc69	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc70	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc71	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc72	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc73	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc74	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc75	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc76	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc77	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc78	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc79	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc80	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc81	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc82	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc83	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc84	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc85	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc86	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc87	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc88	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc89	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc90	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc91	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc92	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc93	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc94	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc95	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc96	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc97	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc98	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc99	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)
Lc100	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcetele 2, 3, 4, 5)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345,286	217990,823	38,044
2	527374,026	217965,896	35,245
3	527400,376	217942,489	25,051
4	527419,251	217926,018	6,193
5	527414,766	217921,746	8,282
6	527418,909	217914,573	67,081
7	527355,729	217892,030	82,427
8	527290,394	217942,285	9,142
9	527283,148	217947,859	18,981
10	527268,103	217959,431	12,423
11	527258,220	217966,958	15,737
12	527245,700	217976,493	79,966
13	527314,158	218017,821	41,205

S(1)=10207,39mp P=439,777m

07464141/26.02.21

INDICATORI URBANISTICI:

PARCELA 1
Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.
Funciuni secundare: Spatii de servicii si comerț la parterul imobilelor de locuinte colective.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
Regim de inaltime: max. P+3E+2E, inaltime maxima: 19 m
Zona verde amenajata: min 20% din suprafata parcelii.

PARCELA 2, PARCELA 3 si PARCELA 4
Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime.
Funciuni secundare: Spatii de servicii si comerț la parterul imobilelor de locuinte colective.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
Regim de inaltime: max. P+4E+1E, inaltime maxima: 19 m
Zona verde amenajata: min 10% din suprafata parcelii.

PARCELA 5
Funciune dominanta: cal de comunicatie rutiera
Funciuni secundare: drumul pietonal, echipare tehnico-edilare, zone verzi.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de inchina, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

PARCELA 6
Funciune dominanta: cal de comunicatie rutiera
Funciuni secundare: drumul pietonal, echipare tehnico-edilare, zone verzi.
Funciuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de inchina, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPORȚIE
Spatiu verde amenajat aferent Parcelilor nr. 1, 2, 3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	805,60 7,90%
Spatiu verde amenajat aferent parcelii nr. 5 - cal de comunicatii terestre - circulatia carosabila si pietonala.	365,00 3,58%
Spatiu verde amenajat aferent parcelii nr. 6 - cal de comunicatii terestre - teren rezervat existenti strazi Cehov	185,40 1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.356,00 13,29%

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVALAN, cu destinatie unitati industriale neproductiv	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Construcții (maxim 30% din suprafata totala propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulatii carosabile / pietonale tot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilare (maxim 60% din suprafata totala propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata totala propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAL DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAL DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
2 REGLEMENTARI URBANISTICE - POSIBILITATI DE MOBILARE

PROIECTANT:	REDACTAT:	SCALA:	DATA:	PROIECTANT:
TARA PLAN S.R.L. Buc. str. Tudor Vladimirescu 15A, 060014 Tel: 0744 200 200, 0744 200 201 E-mail: info@tara-plan.ro, tara.plan@tara-plan.ro	S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	1:1000	195/2020	PH. NDL
Seif proiect: arh. DORINA BALOGH	ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT	Directie proiect	195/2020	P.U.Z.
Proiectat: arh. ANDREA TUTU	Min. Arad, str. Avion Cehov, nr. 20, Ird. Arad, CF nr. 352.763 Arad	Directie proiect	195/2020	NA. PLANET
Desenat: arh. ANDREA TUTU	Min. Arad, str. Avion Cehov, nr. 20, Ird. Arad, CF nr. 352.763 Arad	Directie proiect	195/2020	02 A

Delgaz Grid SA, Independenței 26-28, 300207, Timișoara

AVIZ FAVORABIL

212904151, 3/9/2021

Stimate domnule/doamnă INTECO HOLDING,

Urmare a solicitării dumneavoastră 212885154 din 2/26/2021, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea PUZ: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII/COMERT, din localitatea Arad, strada Cehov, numarul 20, CF 352763 județ AR, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**, întrucât lucrarea precizată mai sus **nu afectează** sistemul de distribuție gaze naturale. La toate clădirile amplasate în localități în care există rețele de gaze naturale, indiferent dacă clădirile sunt sau nu alimentate cu gaze, pentru evitarea pătrunderii în clădiri a eventualelor scăpări de gaze, se prevăd **măsuri de etanșare** la trecerile instalațiilor de orice utilitate (încalzire, apă, canalizare, cabluri electrice, telefonice, televiziune etc.) prin pereții subterani și prin planșeele subsolurilor clădirilor, conform **art. 93 alin. (1) din N.T.P.E.E. aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018**. Prezentul aviz este valabil până la data de 3/9/2022 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism. Prolungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

Cu respect,

Rădescu Ileana

Coordonator Echipa Acces Rețea Gaz Timișoara

Marius Bobic-Dragota
Manager Încalzire



Delgaz Grid SA

Departament Acces la Rețea Gaz
Timișoara

Independenței 26-28

300207 Timișoara

www.delgaz.ro

Marius Bobic-Dragota

T +40-745-399-425

marius.bobic-dragota@delgaz-grid.ro

Abreviere: EATM

Președintele Consiliului de
Administrație
Manfred Paasch

Directori Generali

Ferenc Csulak (Director General)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Petre Stoian (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Exemplar nr. __ / 2
Nr. 625 426
Arad, 05.05.2021

Către,

S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
TEL: 0749 111 572, e-mail: danielaursachi@gmail.com

La cererea dumneavoastră cu nr. 625426 din 15.03.2021, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERȚ, beneficiar S.C. INTECO HOLDING S.R.L., cu amplasamentul în jud. Arad, Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, **motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

Cristian-Nicolae GARBĂU

Se diseminează pe suport hârtie / mail

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș” AL JUDEȚULUI ARAD



NESECRET
Exemplar nr. __ / 2
Nr. 625 428
Arad, 05.05.2021

Către,

S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
TEL: 0749 111 572, e-mail: danielaursachi@gmail.com

La cererea dumneavoastră cu nr. 625 428 din 15.03.2021, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: PUZ ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERȚ, beneficiar S.C. INTECO HOLDING S.R.L., cu amplasamentul în jud. Arad, Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, vă comunicăm că **se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem ACORDUL nostru favorabil pentru faza PUZ.**

Cu stimă,

INSPECTOR ȘEF
Colonel

Cristian-Nicolae GÂRBU



Se diseminează pe suport hârtie



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI ARAD

310036-Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 1-3

Tel. 0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010

web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro

Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr. 108 / 31.03.2021

NOTIFICARE
de asistență de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant și calitatea acestuia:

SC INTECO HOLDING SRL

Localitatea: BOCSIG, NR. 856/A, JUDEȚ ARAD

Date identificare obiectiv notificat:

Localitatea: ARAD, STR. ANTON CEHOV, NR. 20, CF NR. 352763, JUDEȚ ARAD

Activitatea/activitățile pentru care este notificat obiectivul

ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERȚ

FAZA: P.U.Z.

Proiect: 195 / 2020

Proiectant: SC PRO ARHITECTURA SRL

Numărul și data întocmirii referatului de evaluare Nr. 780 / 31.03.2021, numele și prenumele specialistului; Drăgănescu Ionel, medic primar igienă.

În urma evaluării documentației aferente proiectului propus, s-au constatat următoarele:

- **proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică,**

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic și proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. TIMIȘ HOREA SORIN



ȘEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE
ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. DRĂGĂNESCU IONEL



SERVICIUL DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE
UNITATEA MILITARĂ 0500 BUCUREȘTI

Splaiul Independenței nr. 323A, Sector 6, 060044, București, România
Tel. 021.202.25.91, Fax 021.313.13.84, avize.reglementari@stsnet.ro

Nr. 13683 din 01.04.2021

Neclasificat
Ex. nr. 1

Domnului PALCU OVIDIU IULIAN
INTECO HOLDING S.R.L.

Stimate Domn,

Ca urmare a cererii de aviz din data de 08.03.2021, însoțită de documentația aferentă, înregistrată la instituția noastră cu nr. 13683 din 10.03.2021, adresată de societatea Inteco Holding S.R.L., în calitate de inițiator P.U.Z., cu sediul în comuna Bocsig, sat Bocsig, nr. 856/A, județul Arad, identificată prin C.U.I. 14989507 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J02/909/2002;

În baza *Memoriului de prezentare* P.U.Z. - proiect nr. 195/2020 elaborat de S.C. Tara Plan S.R.L., cu sediul în municipiul Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, identificată prin C.U.I. RO18832512 și nr. de ordine în Registrul Comerțului J02/1251/2006;

Având în vedere prevederile Certificatului de urbanism nr. 1524 din 05.10.2020, cu valabilitatea de 24 luni, precum și ale Avizului de oportunitate nr. 36 din 30.12.2020, emise de Primăria Municipiului Arad, județul Arad;

Ținând cont de faptul că, în zona de interes, Serviciul de Telecomunicații Speciale (denumit în continuare "STS") deține elemente de infrastructură de telecomunicații speciale;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 *privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, STS emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

privind aprobarea documentației de urbanism - **P.U.Z. și R.L.U. aferent - Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, servicii/comerț** - amplasament situat în municipiului Arad, strada Anton Cehov, nr. 20, județul Arad, înscris în C.F. nr. 352763 Arad, identificat prin nr. cad. 352763,

cu respectarea următoarelor cerințe:

1. Solicitarea unui nou aviz de la instituția noastră la faza ulterioară (D.T.A.C.+D.T.O.E.), însoțită de documentația aferentă, pentru construcțiile cu înălțimea ce depășește 19 metri la coama acoperișului, întrucât acestea ar putea afecta infrastructura de telecomunicații speciale;



Neclasificat

2. Solicitarea unui nou aviz de la STS în cazul în care intervin modificări la documentația de urbanism prezentată.

Asistența tehnică privind protecția infrastructurii de telecomunicații speciale se solicită de la STS - Unitatea Militară 0783 Arad, telefon nr. 0257/256.614, fax nr. 0257/214.100, email: djtsar@stsnet.ro.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de urbanism nr. 1524 din 05.10.2020 emis de Primăria Municipiului Arad, județul Arad și poate fi folosit doar în scopul pentru care a fost solicitat.

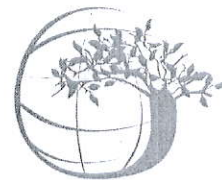
Nerespectarea cerințelor de mai sus atrage nulitatea avizului și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Pentru alte informații puteți accesa www.sts.ro sau ne puteți contacta la telefon nr. 021/20.22.590 sau nr. 021/20.22.591, fax nr. 021/31.31.384 și email: avize.reglementari@stsnet.ro.

ȘEFUL UNITĂȚII



Neclasificat



DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 8290 din 03.06.2021

Ca urmare a notificării adresată de **SC INTECO HOLDING SRL**, cu sediu în comuna Bocsig, nr. 856/A, jud. Arad, privind planul **PUZ și RLU „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – SERVICII/COMERȚ”** propus a fi realizat în Arad, str. Anton Cehov, nr. 20 (CF nr. 352763), jud. Arad, înregistrată la APM Arad cu nr. 416/R/3087 din 02.03.2021 și a completărilor înregistrate cu nr. 1015/R/6965 din 10.05.2021 și nr. 1069/R/7199 din 13.05.2021, în baza:

- **HG nr. 1000/2012** privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare
- **Ordinul nr. 2387/2011** pentru modificarea Ord. nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România.

Agenția pentru Protecția Mediului Arad

- ca urmare a consultării membrilor Comitetului Special încheiată cu Nota de ședință nr. 4789/31.03.2021;
 - în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. 3 și a anexei nr. 1 – Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din H.G. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat,
- decide:**

Planul/programul “PUZ și RLU ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – SERVICII/COMERȚ” pe propus a se realiza în Arad, str. Anton Cehov, nr. 20 (CF nr. 352763), jud. Arad, nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată și se va supune adoptării fără aviz de mediu

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prin plan (PUZ) se dorește amenajarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare – servicii/comerț și anume imobile cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestări servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de înălțime



cuprins între P+3E+2Er și P+4E+1Er, reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilităților necesare investiției.

Amplasamentul studiat are o suprafață de 10.207 mp, conform extras C.F. nr. 352763 Arad și se află în proprietate privată a SC INTECO HOLDING SRL, având categoria de folosință pășune în intravilan.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- schimbarea destinației terenului în Zonă rezidențială - locuințe colective și funcțiuni complementare comerț/servicii, cu regim mediu/mare de înălțime;
- crearea celor 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț și 2 parcele cu funcțiunea căi de comunicație - circulații carosabile și pietonale;
- construcții noi: imobile zonă rezidențială locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comerț la parterul acestora;
- dotări tehnico edilitare, platformă gospodărească;
- sistematizare verticala a terenului;
- drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme;
- amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii.

Parcelele nr. 1, 2, 3 și 4: S_{teren} între 1.708 mp și 2.333 mp.

Funcțiune principală: zonă rezidențială locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

Funcțiuni admise: spații de servicii și comerț la parterul imobilelor de locuințe colective.

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zone verzi, loc de joacă, platforme carosabile și parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, amplasate la parterul imobilului de locuințe, având regim de înălțime maxim P+3E+2Er. Pentru parcela nr. 1, se estimează un număr de aproximativ 30 apartamente și aproximativ 4 spații comerciale/prestări servicii.

Pe parcelele nr. 2, 3 și 4 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comerț, amplasate la parterul imobilului de locuințe, având regim de înălțime maxim P+4E+1Er. Pe fiecare parcelă din cele 3 (parcelele 2, 3 și 4), se estimează un număr de aproximativ 37 apartamente și aproximativ 4 spații prestări servicii.

În întreaga incintă, se estimează un număr de 140 apartamente și 16 spații comerciale/prestări servicii, amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Parcela nr. 5: S_{teren}: estimat 1.589 mp

Funcțiune principală: cai de comunicație rutieră

Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

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

Parcela nr. 6: S_{teren}: estimat 562 mp

Funcțiune principală: căi de comunicație rutieră - teren rezervat pentru extindere stradă Cehov - cu interdicție de construire construcții permanente.

Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Bilanț teritorial zonă reglementată 10.207 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - teren viran în intravilan, cu destinație unități industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINȚE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI SPAȚII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2 , 3 și 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Construcții (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulații carosabile/pietonale lot, platforme, parcaje, rețele si amenajări tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spațiu verde amenajat (minim 10% din suprafața lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CĂI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spațiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANȚ SPAȚIU VERDE ÎN INCINTA REGLEMENTATĂ	PROPUNERE	
Spațiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2 ,3 si 4 - Zona rezidențiala - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și spații servicii/comert	805,60	7,90%
Spațiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicații terestre - circulații carosabile si pietonale.	365,00	3,58%
Spațiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicații terestre - teren rezervat extinderii străzii Cehov	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.356,00	13, 29%

b) Gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele

Amplasamentul studiat este situat în intravilan mun. Arad, în partea de est a acestui cartier, într-o zonă rezidențială, dezvoltată și foarte accesibilă în relație cu centrul orasului.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

Nord – teren viran proprietate privată,

Est – teren viran proprietate privată,

Sud – strada A. Cehov, zonă de locuințe individuale

Vest – strada A. Cehov, zonă de locuințe individuale

c) Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Prin PUZ se prevede asigurarea spațiilor verzi amenajate și plantații de aliniament, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare, rețea apă, rețea canalizare menajeră, rețea canalizare pluvială; rețea energie electrică, rețea gaze naturale.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

Alimentarea cu apă potabilă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe strada Orient, la nord-vest de amplasament, prin extinderea rețelei până la fiecare parcelă nou creată.

Rețea canalizare menajeră

Fiecare parcelă nou creată se va racorda la sistemul de canalizare stradal, aflat pe strada Orient, la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Rețea canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate și deversate parțial în zonele verzi amenajate pe proprietate și în sistemul de canalizare pluvială de pe strada Orient.

Rețea energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului se va face printr-un racord la rețeaua stradă existentă pe strada Cehov. Se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de branșament, amplasată la limita de proprietate a fiecărei parcele.

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 cu energie termică

Alimentarea cu gaze naturale a noilor parcele se va face printr-un branșament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zonă, pe latura de nord-vest a amplasamentului, prin extinderea rețelei până în dreptul fiecărei parcele.

Încălzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual sau cu centrală termică pentru întregul imobil.

e) Relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Funcțiunea nou propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ zona studiată, ținând cont că terenul se află la limita dintre o zonă preponderent rezidențială de locuințe individuale, aflate în imediata vecinătate a amplasamentului și o zonă cu funcțiuni de industrie, căi de comunicații, zone cu utilități și dotări stradale.

Construcțiile nou propuse vor completa și dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, având în vedere că pe partea opusă a străzii Cehov există locuințe preponderent individuale.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Pe parcursul execuției, impactul asupra mediului va fi generat de activitățile de construcție specifice (zgomot, praf) datorită lucrărilor de excavații și transport materiale. Aceste efecte își încetează influența în momentul în care se finalizează investiția.

b) Natura cumulativă a efectelor

Impactul cumulativ în perioada de execuție a proiectului se poate manifesta doar în condițiile în care lucrările de execuție se vor suprapune ca perioadă de timp.

În vecinătatea amplasamentului nu sunt în derulare alte obiective de investiții, prin urmare nu se pune problema generării unui impact negativ prin cumulara cu alte planuri/proiecte.

Având în vedere că planul propus vizează dezvoltarea unei zone rezidențiale impactul generat de plan prin cumulara cu zona rezidențială deja existentă nu are un aport semnificativ privind efectele asupra mediului.

c) Natura transfrontieră a efectelor

Planul propus spre aprobare nu se regăsește în lista activităților prevăzute în Legea 22/2001 privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

În condiții normale de funcționare și respectând toate prevederile legale în vigoare nu se pot genera riscuri asupra sănătății umane sau mediului înconjurător. Zona în care se implementează planul nu este cuprins în sit contaminat.

Pentru plan DSP Arad a emis Notificarea nr. 108/31.03.2021.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Funcțiunea va fi de zonă rezidențială

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: planul nu este amplasat în zone cu peisaje și situri importante sau patrimoniu cultural.

Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului: nu sunt informații referitoare la depășirea standardelor;

Folosirea terenului în mod intensiv: nu este cazul.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Planul propus nu se va realiza în arie naturală protejată.

Obligațiile titularului

Alimentare cu apă

Debitul de apă aferent/alimentarea cu apă potabilă va fi asigurat prin extinderea rețelei centralizate de apă potabilă.

Evacuarea apelor reziduale

Apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul rețelelor interioare de canalizare și evacuate la rețeaua de canalizare a municipiului prin extinderea sistemului de canalizare stradal, aflat pe strada Orient, la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Apele menajere evacuate vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile H.G. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 002.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale vor fi colectate și deversate parțial în zonele verzi amenajate pe proprietate și în sistemul de canalizare pluvială a municipiului prin extinderea rețelei de canalizare pluvială existentă pe strada Orient.

Apele pluviale evacuate vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile H.G. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 001.

Gestionarea deșeurilor:

- vor fi proiectate spații de depozitare pentru colectarea selectivă a deșeurilor în interiorul parcelelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectând dispozițiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- deșeurile menajere vor fi colectate în pubele, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile inerente rezultate din tehnologiile de execuție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor, titularul nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;

Protecția biodiversității:

În conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție.

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

Se va respecta procentajul de spațiu verde prevăzut în plan - 1356 mp.

Se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;

Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor emise/eliberate de autoritățile competente (conform Certificatului de Urbanism anexa la documentație precum și a documentațiilor care au stat la baza emiterii acestora).

Numărul parcărilor va fi adaptat la funcțiunea propusă, în conformitate cu Anexa 5 din H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism

Documentația cuprinde:

- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Ordin plată nr. 380/23.02.2021 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Certificat de Urbanism nr. 1524 din 05.10.2020 eliberat de Primăria Municipiului Arad;
- Memoriu de prezentare;
- Notă de ședință nr. 4789/31.03.2021 privind consultarea membrilor Comitetului Special;
- Extras de Carte Funciară nr. 352763 Arad, eliberat de O.C.P.I Arad;
- Certificat de înregistrare (CUI) nr. 14989507 din data de 06.11.2002, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 36/30.12.2020, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Punct de vedere nr. 22935, 24771/A5 din 08.04.2021 emis de Primăria Municipiului Arad – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Aviz de principiu nr. 17123/Z1/24.03.2021, emis de Municipiul Arad – Comisia de Eliberare Autorizație de Acces la Drumul Public;
- Notificare nr. 108/31.03.2021 eliberată de DSP Arad;
- Punct de vedere nr. 998/CJ Arad/25.03.2021 eliberat de Garda de Mediu Comisariatul Județean;
- Acord nr. 4206/15.03.2021, eliberat de SC Compania de Apă Arad SA;
- Acord de securitate la incendiu nr. 625 426/05.05.2021, eliberat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" Arad;
- Acord de protecție civilă nr. 625 428/05.05.2021, eliberat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" Arad;
- Planșe anexă documentației: plan de încadrare în zonă; plan de situație existent; plan reglementări urbanistice – posibilități de mobilitate; plan rețele edilitare;

Informarea publicului la procedura de evaluare de mediu a avut loc după cum urmează:

- anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului conform HG 1076/2004; (Jurnalul cotidian național din 26.02.2021 și 01.03.2021);
- conform HG 1076, art. 12, aliniatul (1), titularul a adus la cunoștința publicului decizia etapei de încadrare, prin publicarea acesteia într-un ziar local "Jurnalul cotidian național" din 12.05.2021;
- anunț postat pe site-ul APM Arad în data de 12.05.2021 privind decizia etapei de încadrare.



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679

Conform H.G. nr. 1000/2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, Art. 8, alin. (2), lit. ii) "Agențiile județene pentru protecția mediului au următoarele atribuții principale: urmăresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare."

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile **Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004** cu modificările și completările ulterioare.

Decizia etapei de încadrare își păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului sau programului.

Prezenta decizie cuprinde 7 pagini și a fost emisă în 2 exemplare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dana Monica Dăneș



Șef Serviciu Avize, Acorduri, Autorizații
Adin Orășan

Întocmit
Emil Husăreș



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI ARAD

Arad, Splaiul Mureș FN, Cod 310132

E-mail: office@apmar.anpm.ro; Tel. 0257280996, 0257280331, 0257281461;

Operator de date cu caracter personal, conform Regulamentului (UE) 2016/679



Direcția Edilitară

Serviciul Întreținere și Reparații Căi de Comunicații Terestre

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

MUNICIPIUL ARAD

310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75

Tel.+40-257-281850

Fax.+40-257-284744

www.primariaarad.ro

pma@primariaarad.ro

Nr. ad.7871/2/Z1/ 19.FEB. 2021

Către,

*Indeco Holding S.R.L, jud. Arad
satul, Bocsig nr. 856/A*

Referitor la: solicitarea avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru **PUZ și RLU „ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT”**, pe str. Cehov, nr. 20, etapa a II a, privind accesul la incintă.

În urma analizării documentației în ședința din data de 18.02.2021, Comisia de Sistematizare a Circulației a avizat favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE,
CĂLIN BIBART



	Nume prenume	Funcția	Semnătura	Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv		18 FEB. 2021
Verificat:	Ovidiu Găină	Șef Serviciu		18.02.2021
Întocmit	Stoian George	Secretar		18.02.2021
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		18.02.2021

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIȚIEI ROMÂNE



INSPECTORATUL DE POLIȚIE JUDEȚEAN ARAD
SERVICIUL RUTIER

Cod operator date cu caracter personal nr. 5293

Nesecret
Arad
Nr. 129 006 din 01.02.2021.
Ex. nr. 4

Către,

S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Bocsig, nr. 856A, jud. Arad -

Urmare la solicitarea dumneavoastră cu numărul de mai sus, avizăm de principiu documentația tehnică pentru „Întocmire PUZ și RLU – aferent zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”, în Municipiul Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad.

Înainte de începerea lucrărilor, constructorul va solicita aviz pentru semnalizarea rutieră temporară conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condițiile de închidere sau de instituire a restricțiilor de circulație în vederea executării de lucrări în zona drumului public și/sau pentru protejarea drumului.”

Zona afectată a drumului public va fi adusă la starea inițială, în condițiile prevăzute de Certificatul de urbanism nr. 1524 din 05.10.2020.

Taxa de avizare a fost achitată cu ordinul de plată nr. 297 din 27.01.2021, în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

ȘEFUL SERVICIULUI RUTIER

Comisar șef,

BOPTEȘTEAȘA ORGHE



OFIȚER SPECIALIST

Comisar șef,

Dr. MOTIU EMIL-IOAN

C:\Documente\Avize.doc.M.E.-I.- 2 exemplare.

Nr. 6936 / 529 din 15 APR 2021

INTECO HOLDING SRL

Comuna BOCSIG, Sat BOCSIG, Nr. 856/A, Județ Arad

Spre
știință: **1. AEROPORTUL ARAD SA**
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7 și 3.8 din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020, Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru întocmire PUZ și RLU AFERENT "ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT", pe terenul situat în Municipiul ARAD, Str. ANTON CEHOV, Nr. 20, CF nr. 352763, Județ ARAD. Amplasamentul este situat în Zona III de servitute aeronautică civilă, la 1715,1 m Nord față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 5361,6 m Est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 109,6 m.

Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 46°11'12,34" latitudine N; 21°20'37,66" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1524 din 05.10.2020;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 19 m, respectiv cota absolută maximă de 128,6 m (109,6 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 19 m înălțimea maximă a construcțiilor);
4. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
5. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
6. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
7. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
8. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

AACR CONTACT

Șos. București-Ploiești, nr.38-40, RO-013695, București, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: dir.gen@caa.ro



9. Beneficiarul/Titularul obiectivului are obligația să comunice AACR, în scris, eventualele modificări de proprietar, de amplasament, soluții constructive, caracteristici tehnice, parametri funcționali, amenajări etc. pe care intenționează să le aducă obiectivului, caz în care este obligat să solicite un nou aviz al AACR. Cererea de aviz va fi însoțită de o documentație tehnică actualizată și se va tarifa ca un aviz nou;
10. Beneficiarul și proiectantul/ elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;
11. Autoritățile administrației publice locale pe raza cărora se găsesc zone supuse servituților aeronautice civile au obligația de a supraveghea respectarea restricțiilor asociate acestor zone și de a transmite Autorității Aeronautice Civile Române, administratorului aerodromului sau al echipamentului de navigație aeriană din zonele respective documentul de recepție a lucrărilor aferente construcțiilor autorizate în baza avizului Autorității Aeronautice Civile Române;
12. Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

DIRECTOR GENERAL



Nico

TOICA



MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad-România-Bd.Revoluției 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www.primariaarad.ro pma@primariaarad.ro



**COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAȚIEI DE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

Nr. ad.17123/Z1/ 24.03.2021

Către,

S.C. INTECO HOLDING SRL
ARAD, COM. BOCSIG, SAT BOGSIG nr.856/A

**Referitor la lucrarea: ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT,, ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT” ARAD str.ANTON CEHOV nr.20, CF
nr.352763 ARAD, beneficiar: S.C. INTECO HOLDING SRL .**

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.17123, vă comunicăm
AVIZUL de PRINCIPIU pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului
Local al Municipiului Arad nr.100/2020 și a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 cu
modificările și completările ulterioare și a următoarelor condiții suplimentare:

- 1.Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- 2.Lucrările propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- 3.Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- 4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
5. Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreeate de către Primăria Municipiului Arad;
6. Să respecte Documentația PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502 /2018, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr.1524 din 05.10.2020;
7. Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- 8.Lucrările proiectate vor respecta, prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul drumurilor;
- 9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- 10.În conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

PRES **INTE,**
Lili **lorea**

Nume prenume		Semnătura	Data
Puia Adrian	membru		<u>29.03.2021</u>
George Stoian	membru		<u>23.03.2021</u>

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poștă.

F.6

PMA-A4-12

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 67141 din 17.09.2020



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1524 din - 5 OCT. 2020

În scopul :
Alte scopuri: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/ COMERT"

Ca urmare a cererii adresate de INTECO HOLDING SRL pers. juridica cu sediul în județul ARAD, comuna BOCSIG, satul BOCSIG, sectorul , cod poștal , , nr. 856/A, bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail danielaursachi@gmail.com, înregistrată la nr. 67141 din 17.09.2020

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul ARAD, municipiul ARAD, satul , sectorul , cod poștal , Str. ANTON CEHOV , nr. 20, bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF 352763 ARAD

TOP: 352763.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza PUG, aprobată cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 502/ 2018 .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Teren intravilan, categoria de folosinta pasune conform extras CF, proprietate privata a INTECO HOLDING SRL
Se va asigura actualizarea datelor si notarea in cartea funciara a apartenentei la intravilan, categoria de folosinta curti constructii.

2. REGIMUL ECONOMIC

Funcțiunea dominantă a zonei: circulații feroviare și rutiere, industrie
Funcțiunile complementare ale zonei: spații comerciale și prestări servicii
Destinație și folosință actuală: teren pasune în intravilan conform CF, proprietate privată
Se solicita: INTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/ COMERT"

3. REGIMUL TEHNIC

Teren pasune, situat în intravilanul Municipiului Arad, UTR45 conform PUG, în suprafața de 10207mp conform CF și masuratori.

Se va întocmi o documentație P.U.Z și R.L.U aferent, cu respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 rep., art.32, alin.1, lit. C, Legii nr.50/1991 rep, H.G.R nr.525/1996 și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal-indicativ GM 010-2000;

În perioada de elaborare a P.U.Z-ului se va solicita o consultare la Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism; Planul de reglementări și cel de regim juridic va avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat O.C.P.I. Arad, care va fi anexat documentației de urbanism P.U.Z; P.U.Z-ul va fi corelat cu toate celelalte documentații de urbanism existente în zonă.

În cadrul ședinței Comisiei de Acord Unic din data de 22.09.2020 s-au stabilit următoarele avize: Apa Canal, Enel, Delgaz Grid, PSI, Protecție Civilă, Sanitatea Populației, STS

În plus, pentru PUZ se mai obțin următoarele avize: Aviz de oportunitate, Protecția Mediului, Poliția Rutieră -Serviciul Circulație, Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aviz de principiu emis de Direcția Edilitară- PMA, precum și orice alte avize a căror necesitate de a se obține se va constata în perioada de elaborare a documentației de urbanism.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenului va avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentației de urbanism PUZ. În prealabil inițierii documentației PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de oportunitate. Se va argumenta în Studiul de Oportunitate necesitatea obiectivului.

Se va asigura acces pe lot direct sau prin servitute de la un drum public.

Se vor corela tramele stradale proiectate cu respectarea principiului continuității străzi și asigurarea accesului proprietarilor învecinați, astfel încât să fie asigurată o circulație fluidă în zonă.

În vederea aprobării, documentația se va prezenta în 3 exemplare în format analogic și pe suport informatic în format vectorial.

Se va prezenta un plan de situație conform Legii nr.50/91 ep., Anexa 1 Conținutul Cadru cu evidențierea parcelelor atribuite și a proprietarilor învecinați (conform evidențelor cadastrale).

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, în scopul declarat **pentru întocmirea P.U.Z și R.L.U aferent în vederea aprobării în Consiliul local al Municipiului Arad ÎNTOCMIRE PUZ SI RLU AFERENT "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICIILOR COMERT"**

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: Agenția pentru Protecția Mediului ARAD, Splaiul Mureșului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

F.6

PMA-A4-12

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

La autorizare se va prezenta extras de Carte Funciara, original, actualizat

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonie

☐ salubritate

☐ transport urban

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3. avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora;

d.4. Studii de specialitate;

e) Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Calin Bibart



SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stefanescu

ARHITECT ȘEF,
Arh. Radu

2020

Achitat taxa de 106.90 lei, conform chitanței seria **AR XWF** nr. **0223988** din **17.09.2020**, taxă de urgență - RON și taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism și Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanței seria nr. din .

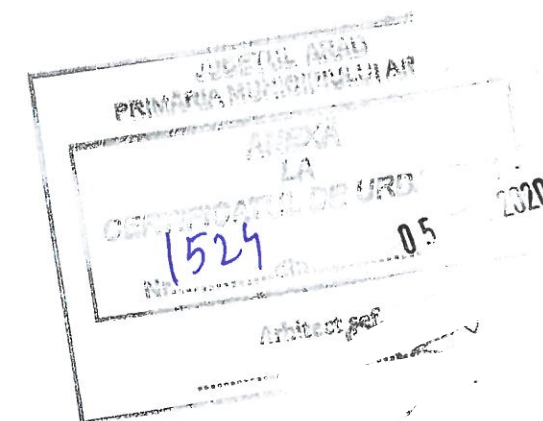
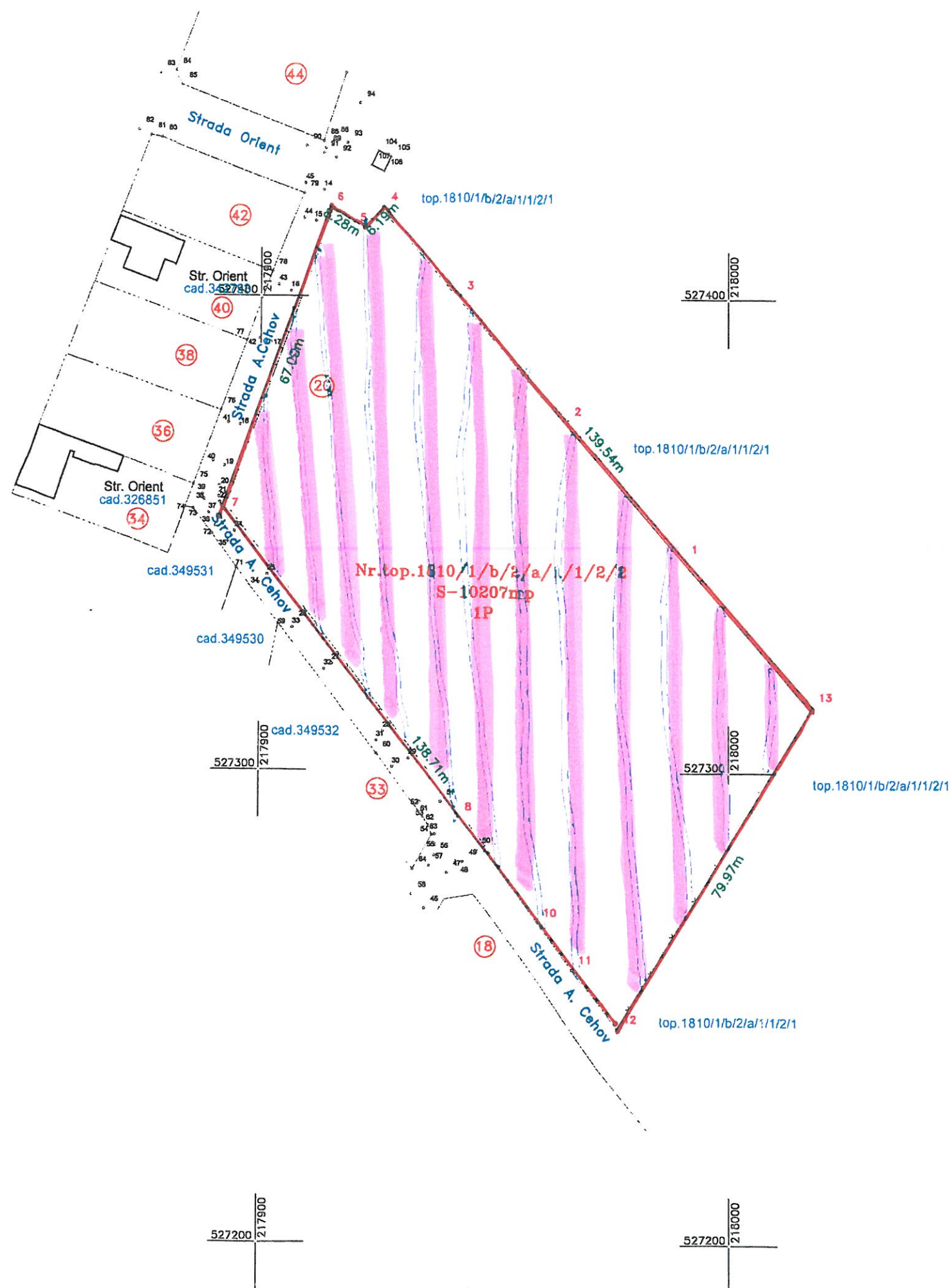
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poștă la data de .

13 OCT 2020

În: Herbei Daniela /

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
352763	10207 mp	Loc. Arad, Str. Anton Cehov, Nr.20
Cartea Funciara	311204 -Arad UAT	ARAD



— LIMITĂ DE PROPRIETATE
ZONĂ REZIDENTIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
SERVICIU / COMERȚ

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
6228
Andreea Elena
TUȚU
Arhitect cu drept

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	P	10207	Imobil imprejmuit cu gard pe fundatie beton din beton, plasa de sarma si metalic
Total		10207	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Sup.construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata = 10207 mp

Suprafata din act = 10207 mp

Executant:
P.F. Iovescu Daniel Ioan

Confirm executarea masuratorilor la teren si corectitudinea intocmirii documentelor si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

P.F.A. IOVESCU DANIEL-IOAN
C.I.F. 19961140
ARAD - ROMANIA

Semnatura si stampila
Data: 06.08.2019

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in cartea funciara si atribuirea numarului de cadastru.

Semnatura si parafa
Data:

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Nume și prenume SICOE DARIUS-AURELIAN
Funcția consilier 85823

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 352763 Arad

Nr. cerere	119529
Ziua	26
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100106332820



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 311204
Nr. topografic: 1810/1/b/2/a/1/1/2/2 Micalaca

Adresa: Loc. Arad, Str Anton Cehov, Nr. 20, Jud. Arad

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	352763	10.207	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
85829 / 14/08/2019		
Act Administrativ nr. 61313, din 07/08/2019 emis de Primaria Municipiului Arad;		
B1	Se deschide C.F. nr. 352763 /UAT Arad in baza prevederilor Legii nr. 7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 352763/ UAT Arad descris in partea I, adus din CF nr. 311204 /UAT Arad	A1
Act Notarial nr. 3238, din 29/07/2016 emis de MARACINE RAMONA POLIANA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC INTECO HOLDING SRL , CIF:14989507	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 311204/Arad, inregistrata prin incheierea nr. 71529 din 01/08/2016;		

C. Partea III. SARCINI .

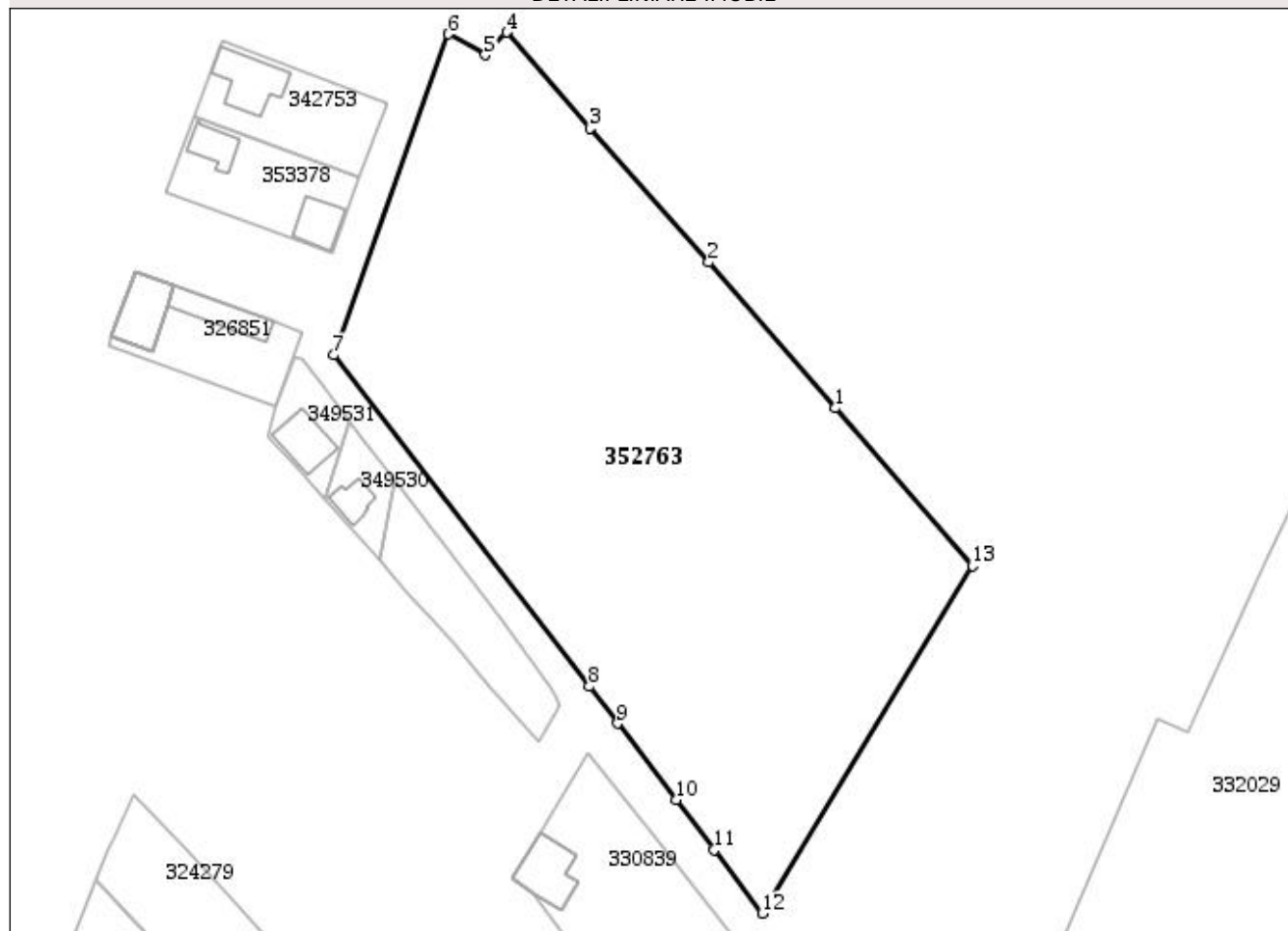
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
352763	10.207	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	10.207	-	-	1810/1/b/2/a/ 1/1/2/2 Micalaca	

Lungime Segmente**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	38.044
2	3	35.245
3	4	25.051
4	5	6.193
5	6	8.282

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	67.081
7	8	82.427
8	9	9.142
9	10	18.981
10	11	12.423
11	12	15.737
12	13	79.966
13	1	41.205

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

26/07/2021, 16:18



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR

Nr. 1139/2021

Mun. Arad, Str. Anton Cehov, Nr. 20, CF 352763, Jud. Arad



S.C. Terratechnik S.R.L.
PECICA, STR. 401,
NR. 72, JUD. ARAD

Managing Director
Dipl. Ing. geol.
Ileana Jambor
terratechnik@yahoo.com

Banca Transilvania
RO16BTRL00201202B98990
XX

Telefon: 0724 240059
Telefon: 0771 392758

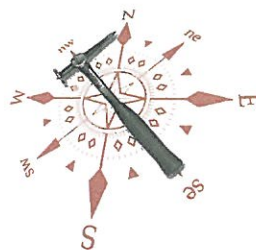
CIF 19142537
J02/1976/2006

www.terratechnik.ro



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



FOAIE DE CAPĂT



Proiect:

Întocmire PUZ și RLU aferent „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii/comerț”

Amplasament:

**Mun. Arad, Str. Anton Cehov, Nr. 20,
CF 352763, Jud. Arad**

Beneficiar:

Inteco Holding S.R.L.

Nr. proiect:

1139/2021

Faza:

Studiu geotehnic-PUZ

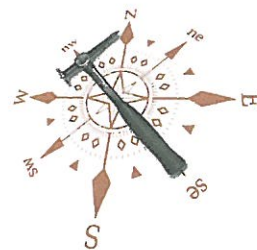
Proiectant de spec.:

S.C. TERRATECHNIK S.R.L.



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



BORDEROU

PIESE SCRISE:

- | | |
|---------------------|---------------|
| 1. Foaie de capăt | pag. 2 |
| 2. Borderou | pag. 3 |
| 3. Studiu geotehnic | pag. 4 |

ANEXE:

1. Plan de situație - Anexa 1
2. Fișele geotehnică a forajelor F1-F2 - Anexele 2a-2b
3. Raportul testelor de penetrare dinamică cu con de tip DPH - Anexa 3



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

TERRATECHNIK



STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR



1. INTRODUCERE

1.1. Prezentul studiu geotehnic preliminar a fost realizat la solicitarea beneficiarului **Inteco Holding S.R.L.** în vederea stabilirii stratificației, a caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului investigat pentru: **Întocmire PUZ și RLU aferent „Zăcămintă rezidențială și funcțiuni complementare servicii / comerț”**.

1.2. Programul de investigații a cuprins lucrări specifice pentru:

- identificarea succesiunii stratigrafice;
- determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale terenului de fundare în secțiunea zonei active;
- precizarea poziției nivelului hidrostatic;
- stabilirea condițiilor de proiectare și execuție a lucrărilor de fundații pe amplasamentul propus.

1.3. Pe parcursul cercetărilor s-a ținut cont și de harta geologică a zonei, Normativul NP-074/2014 privind exigențele și metodele cercetărilor geotehnice ale terenurilor de fundare în conformitate cu Eurocod 7, SR EN 1997-2:2007, SR EN ISO 14688-1:2018, SR EN ISO 14688-2:2018, NP112/2014, NP 126/2010, P100-1/2013.

Amplasamentul cercetat privind întocmirea și verificarea documentațiilor geotehnice:

Factorii avuți în vedere	Incadrare	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Cu epuismențe normale	2
Clasa de importanță a construcției	Redusă*	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	$A_g = 0,20g$, $T_c = 0,7s$	2
Risc geotehnic	Moderat	10

*Clasa de importanță a construcției va fi definitivată de către proiectantul de rezistență

RIScul GEOTEHNIC – MODERAT

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015



Amplasamentul cercetat se încadrează în norma unui factor de risc geotehnic moderat (cat.2), vecinătățile sunt fără riscuri.

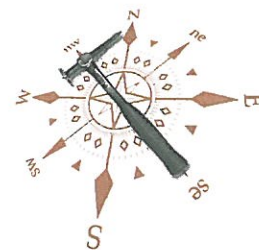
2. DATE GENERALE

2.1. Amplasamentul cercetat se situează în municipiul Arad, strada Anton Cehov, numărul 20, CF 352763, județul Arad. În Anexa 1 pot fi urmărite pozițiile lucrărilor de foraje **F1-F2** și a penetrărilor dinamice cu con **DPH1-DPH2** în raport cu limitele terenului prospectat.

2.2. Amplasamentul investigat a fost ocupat, în trecut, de mai multe construcții. În prezent pe amplasament se găsesc depozitate resturi provenite din demolări. Aceste depozite au înălțimi și lățimi variabile.

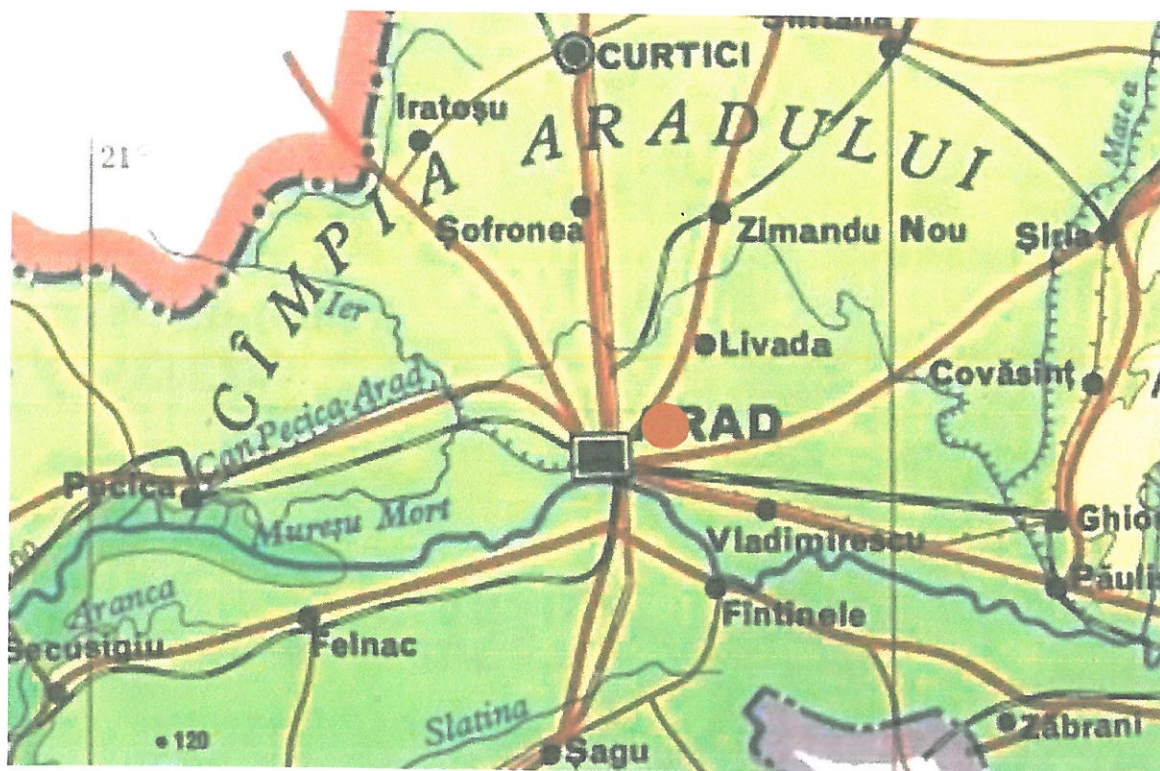


*Poze cu amplasamentul la momentul întocmirii studiului geotehnic preliminar



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

2.3. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat aparține Câmpiei Aradului, subdiviziunea Câmpia Mureșului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.



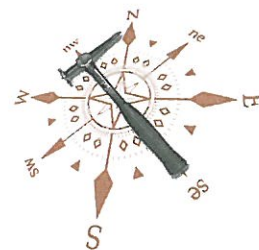
Imaginea 1:

Harta Geomorfologica, extras din harta geomorfologica a judetului Arad.
• zona de execuție a lucrărilor geotehnice

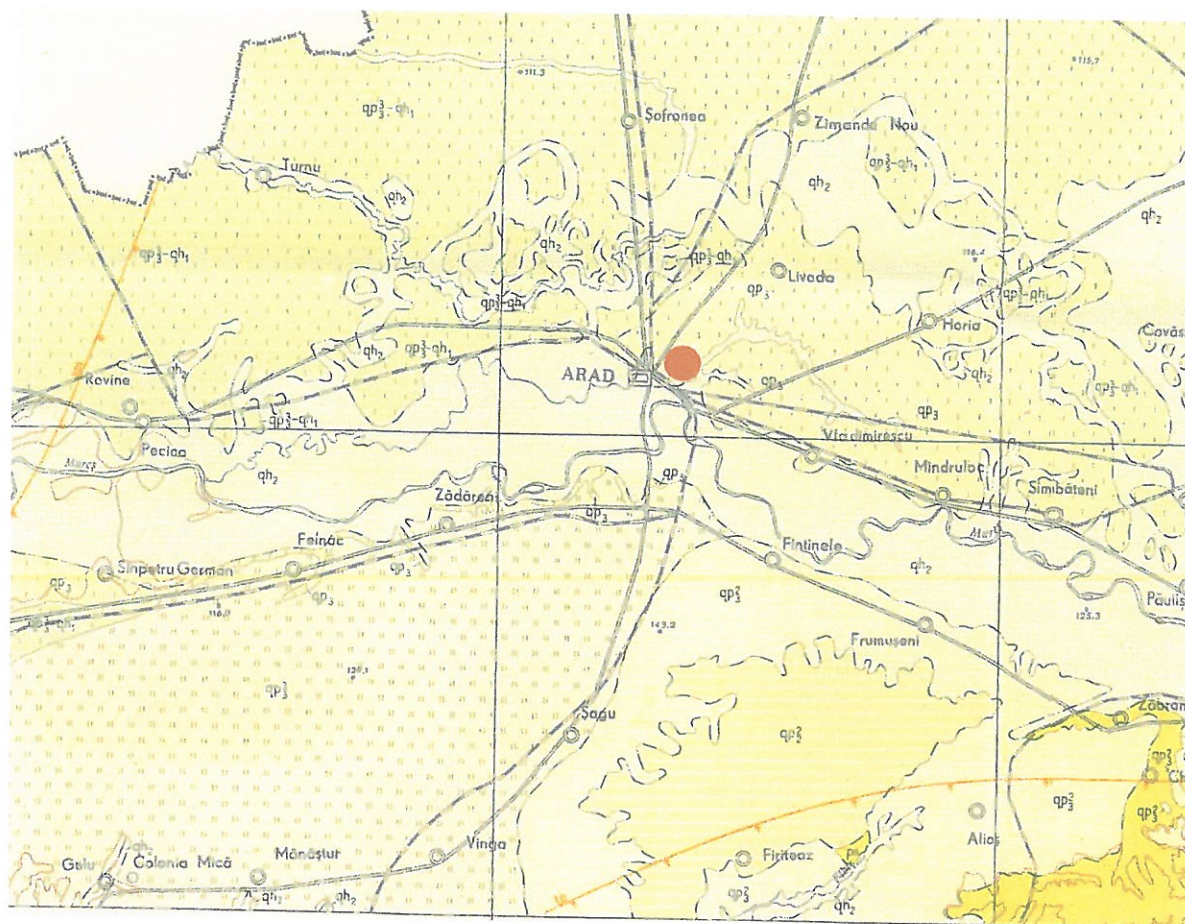
2.4. Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat în bazinul de drenare al râului Mureș, la o distanță de aproximativ 1,20 km nord de acesta.

2.5. Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline, granite și gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului și cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și holocen) prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masa de nisipuri, cu intercalații de argile și prafuri argiloase.



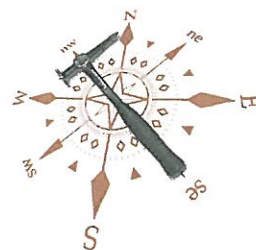
Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015



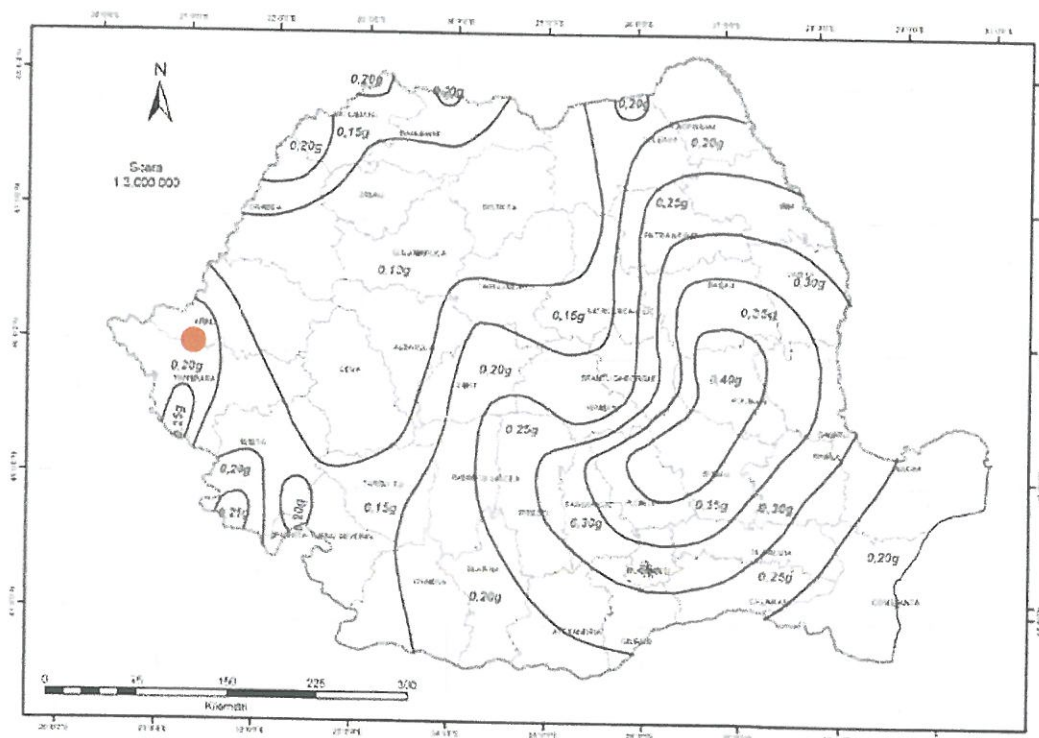
Imagina 1: Harta Geologică a României 1:200000, extras din Foaia 16 – Arad.
● zona de executie a lucrărilor geotehnice

2.6. Cu ocazia lucrărilor efectuate în cazul de față, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Dată fiind stratificația înclinată și încrucișată caracteristică sistemului fluvial, succesiunea stratigrafică întâlnită în astfel de depozite poate varia pe distanțe foarte mici.

2.7. Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colț $T_c = 0,7$ sec. și un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

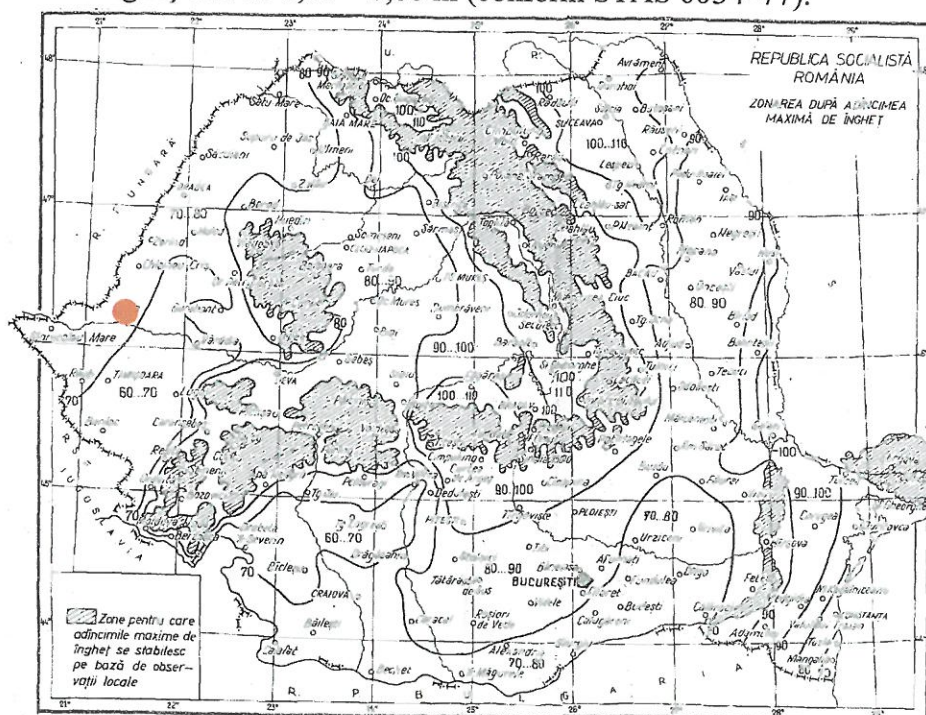


Certificat seria C, nr. 4474
 ISO 9001:2015



Imaginea 3: Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului
 • zona de execuție a lucrărilor geotehnice

2.8. Adâncimea de îngheț este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).



Imaginea 4: Harta zonării adâncimii de îngheț, extras din 6054-77.
 • zona de execuție a lucrărilor geotehnice



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

2.9. Din punct de vedere climatic, Zona investigată se încadrează în climatul temperat continental, caracteristic părții de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influențe submediteraneene.

Valorile de temperatură și precipitații caracteristice acestei zone sunt următoarele:

Temperatura aerului:

- media lunară minimă: - 1 C° – ianuarie;
- media lunară maximă: + 20° C...21°C – iulie-august;
- temperatura minimă absolută: -35,3°C;
- temperatura maximă absolută: +40,0° C;
- temperatura medie anuală: +10,9° C.

Precipitațiile atmosferice:

- media anuală: - 631 mm.

Conform hărții cu repartitia după indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se încadrează la „tip I climatic”, cu $Im = -20 \div 0$.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezintă un indice de îngheț $Imed_{3/30}$ cuprins între $400 \div 450$ (°C x zile) și un indice maxim de îngheț $Imax_{30}$ cuprins între $450 \div 500$ (°C x zile).

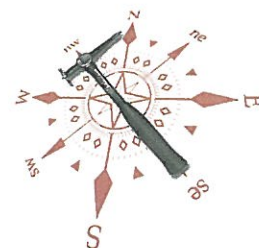
Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3m/s....4m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15%).

3. CERCETAREA TERENULUI, STRATIFICAȚIA, CARACTERISTICI FIZICO-MECANICE

3.1. Având în vedere scopul pentru care se elaborează prezentul studiu (**Întocmire PUZ și RLU aferent „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare servicii / comerț”**) și geologia regiunii, s-a apreciat că sunt necesare 2 foraje (**F1-F2**), cu adâncimea de 8,00 m și 2 teste de penetrare dinamică cu con de tip DPH, amplasate conform anexei 1.

3.2. Forajele a fost realizate mecanizat cu o foreză mecanică (marca STITZ GmbH, model PNEUMATICH RAMMSONDE), cât și manual, recuperajul obținut fiind de 90%.

3.3. Testele de penetrare dinamică cu con (anexa 3), au fost realizate folosindu-se un penetrometru dinamic greu (DPH – marca STITZ GmbH, model PNEUMATICH RAMMSONDE), cu următoarele caracteristici: $m_{berbec} = 50$ kg, $h_{cădere} = 50$ cm, $S_{con} = 15$ cm², $\alpha_{vârf\ con} = 90^\circ$. Numărul de lovituri necesar pentru a înfige conul pe o adâncime de 10 cm pune în evidență rezistența la penetrare dinamică (R_d) a straturilor interceptate. Rezultatele obținute au fost prelucrate cu programul „Dynamic Probing”, achiziționat de la Geostru Software Italia. Programul de interpretare a testului de penetrare dinamică cu con de tip greu (DPH) oferă valorile



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

necesare calculului terenului de fundare, pe baza diverselor metode de calcul recunoscute pe plan internațional: Benassi & Vannelli (1983), Sanglerat, U.S.D.M.S.M. – U.S. Design Manual Soil Mechanics, Schmertmann (1975, 1977, 1978), Fletcher (1965), Stroud & Butler (1975), Vesic (1970), Trofimenkov (1974), Meyerhof (1956), Gibbs & Holtz (1957), Skempton (1986), Schultze & Menzenbach (1961), Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof (1956), Sowers (1961), De Mello, Malcev (1964), Shioi-Fukuni (1982), Japanese National Railway (1982), Owasaki & Iwasaki, Terzaghi, Begemann (1974), Robertson e Campanella (1983), Imai & Tonouchi (1982), SHI-MING (1982) etc. Rezultatele obținute pe baza metodei fiecărui autor este aplicabilă pentru diverse litotipuri. **Alegerea parametrilor a fost făcută ținându-se cont de stratificația întâlnită în foraj și de cadrul geologic specific regiunii din care face parte perimetrul investigat.**

3.4. În urma realizărilor prospecțiunilor de teren prezentate mai sus, a fost identificată următoarea succesiune stratigrafică (cota 0,00 m fiind cota terenului actual (CT) din punctul de execuție al forajului):

***Forajul F1**

- 0,00 m – 0,90 m – umplutură, formată din nisip, pietriș și resturi din demolări;
- 0,90 m – 2,30 m – argilă prăfoasă, gri, plastic consistentă, cu limonitizări de la 1,80 m;
- 2,30 m – 3,50 m – argilă prăfoasă, gri, plastic vârtoasă, cu limonitizări;
- 3,50 m – 4,20 m – praf nisipos, gri, plastic vârtoș;
- 4,20 m – 5,50 m – nisip gri, mediu îndesat;
- 5,50 m – 5,90 m – praf argilos, gri, plastic vârtoș
- 5,90 m – 8,00 m – nisip cu pietriș, gri, îndesat. Strat neepuizat

***Forajul F2**

- 0,00 m – 0,30 m – umplutură formată din nisip cu pietriș;
- 0,30 m – 0,60 m – umplutură formată din argilă prăfoasă, cu fragmente de stică și materiale de construcții;
- 0,60 m – 2,00 m – argilă prăfoasă, gri, plastic consistentă;
- 2,00 m – 3,60 m – argilă prăfoasă, gri, plastic vârtoasă, cu limonitizări;
- 3,60 m – 4,00 m – praf nisipos, gri, plastic vârtoș;
- 4,00 m – 5,40 m – nisip, gri, mediu îndesat;
- 5,40 m – 6,00 m – praf argilos, gri, tare;
- 6,00 m – 8,00 m – nisip cu pietriș, gri, mediu îndesat. Strat neepuizat.

O mai bună imagine a stratificației întâlnite poate fi urmărită în fișele geotehnice a forajelor **F1-F2** - Anexele 2a-2b.

4. APA SUBTERANĂ

4.1. În forajele executat, nivelul apei freatice a fost interceptat la adâncimi variabile:



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015



Foraj	Acvifer interceptat la adâncimea (m)	NH (m)
F1	0,60 m	-0,60 m
F2	4,00 m	-2,60 m

4.2. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă. Nivelul hidrostatic maxim absolut poate fi indicat doar în urma unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza observațiilor asupra fluctuațiilor nivelului apei subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp. **Apreciem că variația nivelului superior al acviferului freatic v-a afecta fundațiile posibilelor construcții pe acest amplasament.**

5. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

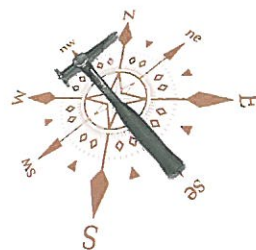
5.1. Din datele prezentate mai sus, precum și din cele culese cu ocazia lucrărilor de teren, pot fi sintetizate următoarele particularități ale amplasamentului prospectat:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico-mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate;
- amplasamentul investigat a fost ocupat în trecut de o serie de construcții, iar în prezent pe amplasament se găsesc depozite de resturi provenite din demolări;
- stratificația interceptată în foraj este eterogenă, dedesubtul umpluturii fiind identificate pământuri de natură coezivă în alternanță cu orizonturi necoezive până la adâncimea de investigare de 8,00 m față de CT;
- apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimi cuprinse între de 0,60 – 4,00 m față de CT (NH = -0,60 - -2,60 m);
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic va intra în contact cu fundațiile posibilelor construcții propuse.
- **lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie spre mare.**

5.2. Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coezive, alcătuit din argilă prăfoasă.

5.2.1. Adâncimea de fundare optimă pentru posibilele construcții va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale acestora, după realizarea unui studiu geotehnic, în faza DTAC/PT, cu o rețea de investigare mai îndesată și adâncimi corespunzătoare pentru viitoare construcții. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare, $D_{f\min} = 1,20$ m față de CT.

5.2.2. Caracteristici ale pachetului coeziv (format din argilă prăfoasă), posibil pentru fundare:



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

Indice de consistență – Ic	0,64 – 0,91
Greutate volumică – g	19,12 – 21,38 kN/m ³
Porozitate – n	36,20 – 42,09 %
Indicele porilor – e	0,57 – 0,73
Modul de deformare liniară – M ₂₋₃	11,57 – 16,80 MPa
Unghi de frecare internă - f	14,2 – 16,8 °
Coeziune – c	37 – 80 kPa

5.2.3. În calculul orientativ al terenului de fundare, pentru imobilul propus, presiunea convențională de bază $\bar{P}_{conv}$, conform NP 112-14 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului actual $D_{f\ min} = 2,00$ m, este $\bar{P}_{conv} = 240$ kPa. Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională se calculează:

$$P_{conv.} = \bar{P}_{conv.} + C_B + C_D, \text{ (kPa)}$$

În care C_B - corecție de lățime

C_D - corecție de adâncime

Corecția de lățime $B \leq 5$ m se determină cu relația $C_B = \bar{P}_{conv.} \times K_1 \times (B-1)$, unde $\bar{P}_{conv.} = 240$ kPa

$$K_1 = 0,05$$

Corecția de adâncime pentru $D_f < 2$ m, se determină cu relația:

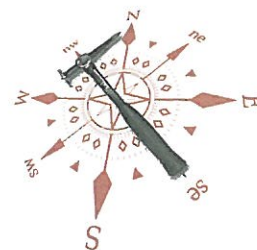
$$C_D = \bar{P}_{conv.} \times (D_f - 2) / 4 \quad [\text{kPa}]$$

5.2.4. Terenul de fundare în funcție de rezistența la săpare se încadrează în felul următor:

- săpătura manuală – teren mediu
- săpătura mecanică – teren categoria I și II

5.3. Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi, eventual epuismențe etc. se vor executa cu respectarea normativelor în vigoare cu privire la aceste lucrări (C169-88, TS., etc.).

5.4. Această documentație a fost întocmită pentru faza PUZ. Pentru fazele de proiectare DTAC, PTh sau DE se va realiza un alt studiu geotehnic în care se va îndesi rețeaua de puncte de investigare, iar adâncimea de investigare va fi corespunzătoare viitoarelor construcții.



Certificat seria C, nr. 4474
ISO 9001:2015

5.5. În această documentație sunt prezentate interpretări și recomandări profesionale. Ele sunt bazate parțial pe evaluarea informațiilor de ordin tehnic, parțial pe alte documentații geotehnice, pentru amplasamente limitrofe și parțial pe experiența noastră generală asupra condițiilor geotehnice din zonă.

Verificare Af:



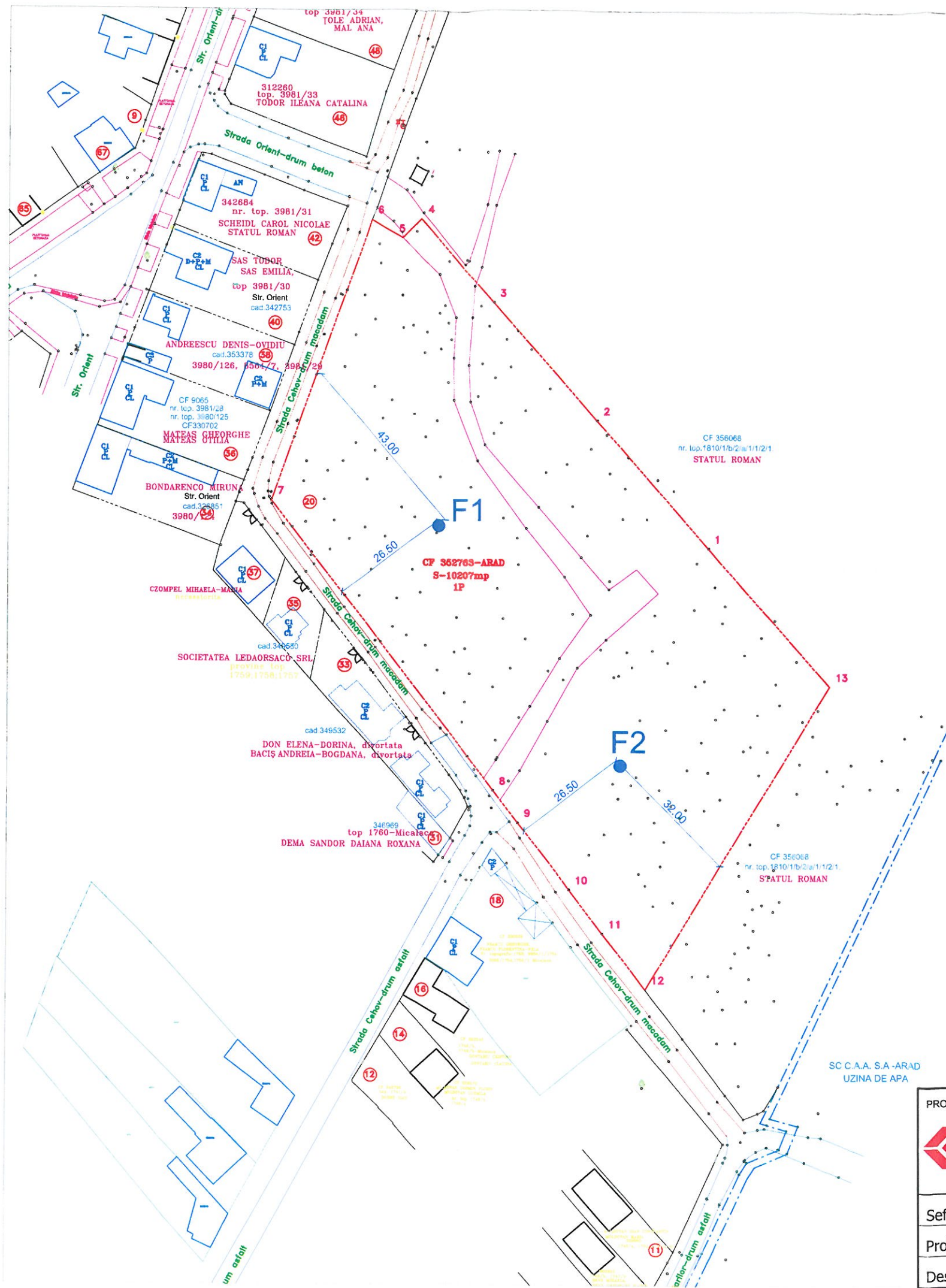
Întocmit:

ing. geolog Silviu Vai

Verificare internă:

ing. geol. Ileana Jambor



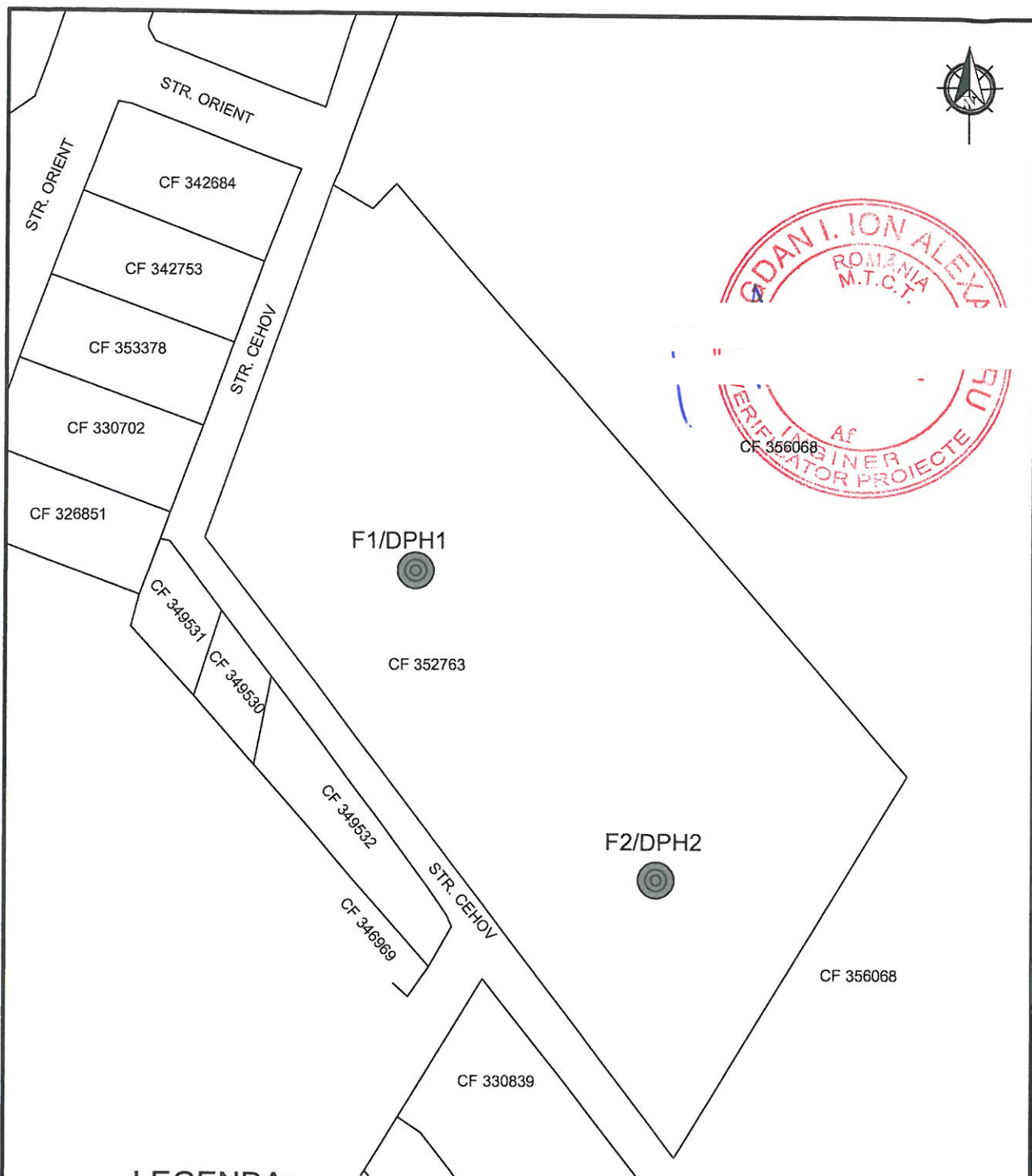


LEGENDA:

	- limita proprietate
	- punct statie
	- stalp de inalta tensiune
	- stalp de joasa tensiune
	- stalp de lemn
	- aerisitor gaz
	- hidrant
	- pomi
	- indicator
	- lira apa
	- rigola
	- camin apa
	- camin vane
	- drum
	- ax drum
	- trotuar
	- platforma betonata
	- aliniament strada
	- constructii

F1, F2 POZITIE FORAJE GEOTEHNICE

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 - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
DENUMIRE PROIECT:		PR. NR.:	
ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		195/2020	
ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		FAZA:	
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH		D.T.A.C.	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		NR. PLANSA:	
Desenat: arh. Andreea TUTU		-	
SCARA:		OBIECT:	
1:1000		DENUMIRE PLANSA:	
OCT. 2020		PLAN SITUATIE - POZITIE FORAJE GEOTEHNICE	



LEGENDA:



F1/DPH1 - foraj geotehnic / test de penetrare dinamica cu con de tip greu

— limita proprietate

TERRATECHNIK

Nr. ord. reg. com./an: JO2/1976/2006
C.I.F. 19142537
Sediul: oraş Pecica, str. 401, nr. 72, jud. Arad
Banca: Transilvania
Cont: RO 16 BTRL 0021 1202 B989 90XX



STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR

Intocmire PUZ si RLU aferent "Zona rezidentiala si functiuni complementare servicii/comert"

Inteco Holding SRL

Mun. Arad, Str. Anton Cehov, Nr. 20, CF352763, Jud. Arad

Intocmit	ing. geol. Silviu VAIDA
Verificat	ing. geol. Ileana JAMBOR



PLAN DE SITUATIE

Data: Ianuarie 2021

Scara: 1:1000

Nr. proiect
1139/2020

Anexa 1

Faza: PUZ

TERRATECHNIK				Beneficiar INTECO HOLDING SRL Numar proiect 1139/2020 Obiectiv SGP - Intocmire PUZ si RLU Amplasament Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, AR				Data executie 8.01.2020 Tip foraj manual Recuperaj 90% Cota fata de NMN - m				Fisa forajului Foraj F2 Adancime 8 m Coordonate GPS N 46°11'12.86" E 21°20'37.57"																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Adancime		Grosime strat		Apa		Test DPH		Profil Litologic		Descriere litologica		Proba		Comp. granul.		W		WL		Wp		Ip		Ic		γ		n		e		Sr		k		Comportare in edometru				Id		Rezistenta la forfecare		Observatii																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
m		m		m		H= 50 cm G= 50 kg Scor= 15 cm2 N 10						%		%		%		%		%		%		%		kN/m3		%		%		-		cm/s		M2-3 MPa		ε_2 %		Im3 %		φ grade		c kPa																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
0		0.3										(0.00) UNPLUTURA (Mg): formata din nisip cu pietris																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	



Nota: prezenta stratificatie nu poate fi extinsa pentru intregul amplasament prospectat

Valori obtinute din analizele de laborator

Valori obtinute din prelucrarea testului DP

Responsabil
ing. geol. Silviu VAIDA

Verificat
ing. geol. Ileana JAMBOR



TERRATECHNIK



ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ

Descriere: Intocmire PUZ si RLU aferent "Zona rezidentiala si functiuni complementare servicii/comert"
 Client: Inteco Holding SRL
 Locatie: Mun. Arad, Str. Anton Cehov, Nr. 20, CF352763, Jud. Arad

Caracteristici tehnice instrumente Sonda: Stitz Pneumatic operated DPH

Referință normă	DIN 4094
Greutate masă pentru lovituri	50 Kg
Înălțime cădere liberă	0.50 m
Greutate sistem de lovire	65 Kg
Diametru vârf con	43.70 mm
Suprafață cu bază ascuțită	15 cm ²
Lungimea prăjinilor	1 m
Greutate prăjini pe metru	6.2 Kg/m
Lungime prima prăjină	1.00 m
Penetrare la vârf	0.10 m
Număr de lovituri pe vârf	N (10)
Coeficient correlational	3.297
Cămășuire/noroi bentonitic	Nu
Unghi vârf de con	90°

Interpretare,

ing. geolog Silviu VAIDA



ÎNCERCĂRI DE PENERTOMETRIE DINAMICE CONTINUE
(DYNAMIC PROBING)
DPSH – DPM (... scpt etc.)

Note ilustrative - Diverse tipologii de penetrometre dinamice

Încercarea de penetrometrie dinamică constă în introducerea în teren a unui vârf conic (înaintări progresive δ) măsurând numărul de lovituri N necesar.

Încercările de Penetrometrie Dinamice sunt foarte răspândite și utilizate de către geologi și geotehniști, datorită simplității de execuție, economiei și rapidității de execuție.

Elaborarea lor, interpretarea și vizualizarea grafică dă posibilitatea “catalogării și parametrizării” solului cu ajutorul unei imagini continue, care permite o comparație între consistența diverselor nivele traversate și o corelație directă cu sondajele geognostice pentru caracterizarea stratigrafică. Sonda penetrometrică permite de asemenea recunoașterea destul de precisă a grosimii păturilor din substrat, cota eventualelor nivele freatice, suprafețe de ruptură în taluzuri și consistența generală a terenului. Utilizarea datelor, deduse din corelațiile indirecte și făcând referire la diverși autori, trebuie oricum să fie tratată cu spirit critic și, dacă este posibil, după teste geologice pe teren.

Elemente caracteristice ale penetrometrului dinamic sunt următoarele:

- greutate ciocan M ;
- înălțime liberă cădere H ;
- vârf conic: diametru bază D , suprafața bazei A (unghi de deschidere α);
- avansare (penetrare) δ ;
- prezența/absența cămășurii externe (noroi bentonitic).

În ceea ce privește clasificarea ISSMFE (1988) diverselor tipuri de penetrometre dinamice (vezi tabelul de mai jos) avem de-a face cu o subdiviziune în patru clase (pe baza greutății M a ciocanului) :

- tip USOR (DPL);
- tip MEDIU (DPM);
- tip GREU (DPH);
- tip SUPERGREU (DPSH);

Clasificarea ISSMFE a penetrometrelor dinamice:

Tip	Acronime	Greutate ciocan M (kg)	Adâncime maximă probă (m)
Ușor	DPL (Ușor)	$M \leq 10$	8
Mediu	DPM (Mediu)	$10 < M < 40$	20-25
Greu	DPH (Greu)	$40 \leq M < 60$	25
Super-greu(Super Heavy)	DPSH	$M \geq 60$	25

penetrometre utilizate în Italia

În Italia sunt utilizate următoarele tipuri de penetrometre dinamice (care însă nu au intrat în standardul ISSMFE):

- DINAMIC USOR ITALIAN (DL-30) (MEDIU conform clasificării ISSMFE)
ciocan $M = 30$ kg, înălțime de cădere $H = 0.20$ m, penetrare $\delta = 10$ cm, vârf conic
($\alpha = 60-90^\circ$), diametru $D = 35.7$ mm, suprafața laterală a conului $A = 10 \text{ cm}^2$ cămășuire /noroi bentonitic:
prevăzut;

- DINAMIC USOR ITALIAN (DL-20) (MEDIU conform clasificării ISSMFE)
ciocan $M = 20$ kg, înălțime de cădere $H = 0.20$ m, penetrare $\delta = 10$ cm, vârf conic
($\alpha = 60-90^\circ$), diametru $D = 35.7$ mm, suprafața laterală a conului $A = 10 \text{ cm}^2$ cămășuire /noroi bentonitic:
prevăzut;

- DINAMIC GREU ITALIAN (SUPERGREU conform clasificării ISSMFE)
ciocan $M = 73$ kg, înălțime de cădere $H = 0.75$ m, penetrare $\delta = 30$ cm, vârf conic ($\alpha = 60^\circ$),
diametru $D = 50.8$ mm, suprafața laterală a conului $A = 20.27 \text{ cm}^2$ cămășuire: prevăzută în funcție de
indicații precise;

- DINAMIC SUPERGREU (Tip EMILIA)
ciocan $M = 63.5$ kg, înălțime de cădere $H = 0.75$ m, penetrare $\delta = 20-30$ cm, vârf conic ($\alpha =$
 $60^\circ-90^\circ$) diametru $D = 50.5$ mm, suprafața laterală a conului $A = 20 \text{ cm}^2$, cămășuire /noroi bentonitic:
prevăzut.

Corelație cu N_{spt}

Deși încercarea de penetrometrie standard (SPT) reprezintă azi unul dintre mijloacele cele mai răspândite și economice pentru obținerea de informații din subteran, marea parte a corelațiilor existente privesc numărul de lovituri N_{spt} obținut cu ajutorul încercării, este necesară raportarea numărului de lovituri al unei încercări dinamice cu N_{spt} . Transformarea este dată de:

$$N_{SPT} = \beta_t \cdot N$$

Unde:

$$\beta_t = \frac{Q}{Q_{SPT}}$$

în care Q reprezintă energia specifică pentru lovitură și Q_{spt} reprezintă energia care se referă la încercarea SPT.

Energia specifică pentru lovitură se calculează în acest mod:

$$Q = \frac{M^2 \cdot H}{A \cdot \delta \cdot (M + M')}$$

în care

M	greutate ciocan.
M'	greutate prăjini.
H	înălțime cădere.
A	suprafața laterală a conului.
δ	intervalul de penetrare.

Evaluarea rezistenței dinamice a conului R_{pd}

Formula Olandeză

$$R_{pd} = \frac{M^2 \cdot H}{[A \cdot e \cdot (M + P)]} = \frac{M^2 \cdot H \cdot N}{[A \cdot \delta \cdot (M + P)]}$$

Rpd	resistența dinamică a conului (arie A).
e	penetrare medie pe lovitură (pas instrument împărțit la număr lovituri) (δ/N).
M	greutatea ciocanului (înălțimea de cădere H).
P	greutate totală prăjini și sistem de lovire/batere.

Calculul $(N_1)_{60}$

$(N_1)_{60}$ este numărul de lovituri normalizat definit ca:

$$(N_1)_{60} = CN \cdot N_{60} \text{ con } CN = \sqrt{(Pa/\sigma_{v0})} \quad CN < 1.7 \quad Pa = 101.32 \text{ kPa (Liao e Whitman 1986)}$$

$$N_{60} = N_{SPT} \cdot (ER/60) \cdot C_S \cdot C_r \cdot C_d$$

ER/60: Randament sistem de foraj normalizat la 60%.

C_S : Parametru funcție de tub foraj (1.2 dacă lipsește).

C_d : Funcție de diametrul forajului (1 dacă este cuprins între 65-115mm).

C_r : Parametru de corectie funcție de lungimea prăjinilor.

Metodologie de Prelucrare

Prelucrările au fost efectuate printr-un program de calcul automat Dynamic Probing produs de *GeoStru Software*.

Programul calculează raportul energiilor transmise (coeficientul de corelație cu SPT) prin elaborările propuse de către Pasqualini (1983) - Meyerhof (1956) - Desai (1968) - Borowczyk-Frankowsky (1981).

Permite de asemenea utilizarea datelor obținute din efectuarea încercărilor de penetrometrie pentru extrapolarea informațiilor geotehnice și geologice utile.

O vastă experiență dobândită, împreună cu buna interpretare și corelare, permit obținerea datelor utile pentru proiectare, de multe ori date mai fiabile decât din alte surse bibliografice, aspra litologiilor precum și date geotehnice determinate asupra verticalelor litologice din puține încercări de laborator realizate ca și reprezentare generală a unei verticale eterogene neuniformă și/sau complexă.

În particular se obțin informații privind :

- conturul vertical și orizontal al intervalelor stratigrafice;
- caracterizarea litologică a unităților stratigrafice;
- parametrii geotehnici sugerați de diverși autori în funcție de valorile numărului de lovituri și de rezistența pe con.

Evaluare statistici și corelații

Prelucrarea Statistică

Permite prelucrarea statistică a datelor numerice din Dynamic Probing, utilizând în calcul valori reprezentative ale stratului, considerând o valoare inferioară sau superioară mediei aritmetice a stratului (valoare des utilizată); valorile ce se pot introduce sunt :

Media

Media aritmetică a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media minimă

Valoarea statistică inferioară mediei aritmetice a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Maxim

Valoarea maximă a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Minim

Valoarea minimă a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Deviația standard medie

Deviație standard medie a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media deviată

Valoarea staistică a mediei deviate a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media (+) deviație

Media + deviația (valoarea statistică) a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Media (-) deviație

Media - deviația (valoarea statistică) a valorilor numărului de lovituri pe stratul considerat.

Distribție normală R.C.

Valoarea lui $N_{spt,k}$ este calculată pe baza unei distribuții normale sau gausiene, fixând o probabilitate de a nu depăși de 5%, conform relației de mai jos:

$$N_{spt,k} = N_{spt,medie} - 1.645 \cdot (\sigma_{N_{spt}})$$

unde $\sigma_{N_{spt}}$ este deviația standard a lui N_{spt}

Distribție normală R.N.C.

Valoarea lui $N_{spt,k}$ este calculată pe baza unei distribuții normale sau gausiene, fixând o probabilitate de a nu depăși de 5%, tratând valorile medii ale lui N_{spt} distribuite normal:

$$N_{spt,k} = N_{spt,medie} - 1.645 \cdot (\sigma_{N_{spt}}) / \sqrt{n}$$

unde n este numărul de citiri.

Presiunea admisibilă

Presiunea admisibilă specifică pe interstrat (cu sau fără efect de reducere a energiei pentru mișcarea laterală a prăjinilor) calculată după cunoscutele elaborări propuse de Herminier, aplicând un coeficient de siguranță (în general = 20-22) care corespunde unui coeficient de siguranță standard pentru fundații egal cu 4, cu o geometrie standard cu lățime egală cu 1 m și adâncime $d = 1$ m.

Corelatii geotehnice terenuri necoezive

Lichefiere

Permite calculul potențialului de lichefiere al solurilor (în principal nisipoase) utilizând date N_{spt} . Prin relația lui *SHI-MING* (1982), aplicabilă pentru terenuri nisipoase, lichefierea este posibilă numai dacă N_{spt} -ul startului avut în vedere este inferior N_{spt} -ului critic conform prelucrării lui *SHI-MING*.

Corelație N_{spt} în prezența pânzei freatice

$$N_{spt\text{ corectat}} = 15 + 0.5 \cdot (N_{spt} - 15)$$

N_{spt} este valoarea medie în strat

Corelația este aplicată în prezența pânzei freatice dacă numărul de lovituri este mai mare de 15 (corecția este realizată dacă pânza freatică se regăsește în întreg stratul).

Unghi de forfecare

- **Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof** (1956) - corelație validă pentru terenuri solide la adâncime < 5 m; corelația validă pentru **nisipuri** și **pietrișuri** reprezintă valori medii. Corelație istorică foarte utilizată, valabilă pentru adâncime < 5 m pentru terenuri uscate și < 8 m pentru terenuri cu strat freatic (tensiuni $< 8-10$ t/mp).
- **Meyerhof** (1956) - Corelație valabilă pentru **terenuri argiloase și argilose-mărnoase fisurate, terenuri moi și pături detritice** (din modificarea experimentală a datelor).
- **Sowers** (1961) - Unghi de frecare în grade valid pentru **nisipuri** în general (cond. optime pentru adâncime < 4 m pentru terenuri uscate și < 7 m pentru terenuri cu strat freatic $\sigma > 5$ t/mp).
- **De Mello** - Corelație valabilă pentru **terenuri predominant nisipoase și nisipoase-pietroase** (din modificarea experimentală a datelor) cu unghiul de frecare $< 38^\circ$.
- **Malcev** (1964) - Unghiul de frecare în grade valabil pentru **nisipuri** în general (cond. optime pentru adâncime > 2 m și pentru valorile unghiului de frecare $< 38^\circ$).
- **Schmertmann** (1977) - Unghiul de frecare în grade pentru **diversele tipuri litologice** (valori maxime). **N.B.** valori de obicei prea optimiste, deduse din corelațiile indirecte din D_r (%).
- **Shioi-Fukuni** (1982) (ROAD BRIDGE SPECIFICATION) - Unghi de frecare în grade valabil pentru **nisipuri - nisipuri fine sau prăfoase și prafuri** (cond. optime pentru adâncimea încercării > 8 m terenuri uscate și > 15 m pentru terenuri cu strat freatic) $\sigma > 15$ t/mp.
- **Shioi-Fukuni** (1982) (JAPANESE NATIONAL RAILWAY) - Unghi de frecare (grade) valabil pentru **nisipuri medii, grosiere și cu pietriș**.
- **Owasaki & Iwasaki** - Unghi de frecare în grade valabil pentru **nisipuri - nisipuri medii, grosiere și cu pietriș** (cond. optime pentru adâncimea > 8 m pentru terenuri uscate și > 15 m pentru terenuri cu strat freatic) $\sigma > 15$ t/mp.
- **Meyerhof** (1965) - Corelație valabilă pentru **terenuri nisipoase** cu % de praf $< 5\%$ cu o adâncime < 5 m și cu % de praf $> 5\%$ cu o adâncime < 3 m.

- **Mitchell și Katti (1965)** – Corelație validă pentru **nisipuri și pietrișuri**.

Densitatea relativă (%)

- **Gibbs & Holtz (1957)** - corelație valabilă pentru orice presiune efectivă, pentru **pietriș** Dr este supraestimat, iar pentru **prafuri** subestimat.
- **Skempton (1986)** - elaborare valabilă pentru **prafuri și nisipuri și nisipuri fine până la grosiere NC** pentru orice presiune efectivă, pentru pietrișuri de valoarea Dr % este supraestimat, pentru prafuri este subestimat.
- **Schultze & Menzenbach (1961)** - pentru **nisipuri fine și cu pietriș NC**, metodă valabilă pentru orice valoare de presiune efectivă în depozitele NC, pentru pietrișuri valoarea lui Dr % este supraestimată, pentru prafuri este subestimată.

Modulul lui Young [E_Y (Kg/cmp)]

- **Terzaghi** - elaborare validă pentru **nisip curat** și pentru **nisip cu pietriș** fără să luăm în considerare presiunea efectivă.
- **Schmertmann (1978)** - elaborare valabilă pentru **diferite tipuri litologice**.
- **Schultze-Menzenbach** - elaborare valabilă pentru **diferite tipuri litologice**.
- **D'Appollonia și alții (1970)** - corelație validă pentru **nisip, nisip SC, nisip NC și pietriș**.
- **Bowles (1982)** - corelație validă pentru **nisip argilos, nisip prăfos, nisip mediu, nisip, praf nisipos și pietriș**.

Modul Edometric (M_o (E_{ed}) (Kg/cmp))

- **Begemann (1974)** - elaborarea densității rezultată din încercări în Grecia corelație validă pentru **praf cu nisip, nisip și pietriș**.
- **Buisman-Sanglerat** - corelație valabilă pentru **nisip și nisip argilos**
- **Farrent (1963)** - corelație valabilă pentru **nisip, nisip cu pietriș** (din modificarea experimentală a datelor).
- **Menzenbach și Malcev** - corelație validă pentru **nisipuri fine, nisipuri cu pietriș, nisip și pietriș**.

Stare de consistență

- Clasificarea A.G.I. (1977)

Greutate Volumică (t/mc)

- **Meyerhof și alții**, validă pentru **nisipuri, pietrișuri, praf, praf nisipos**.

Greutate Volumică Saturată

- **Terzaghi-Peck (1948-1967)**

Modulul lui poisson

- Clasificare A.G.I.

Potential de lichefiere (Stress Ratio)

- Seed-Idriss (1978-1981) - Această corelație este validă numai pentru **nisipuri, pietriș și prafuri nisipoase**, reprezintă raportul dintre efortul dinamic mediu și tensiunea verticală de consolidare pentru calcularea potențialului de lichefiere a nisipurilor și terenurilor nisipoase-cu pietriș prin intermediul graficelor autorilor.

Viteza undelor de forfecare V_s (m/s)

- Această corelație este validă numai pentru **terenuri necoezive nisipoase și pietroase**.

Modul dinamic de deformatie (G)

- Ohsaki & Iwasaki - elaborare valabilă pentru **nisipuri plastice și nisipuri curate**.
- Robertson și Campanella (1983) și Imai & Tonouchi (1982) - elaborare validă mai ales pentru **nisipuri** și pentru tensiuni litostatice care se încadrează între 0,5 - 4,0 kg/cmp.

Modul de reactie (K_0)

- Navfac (1971-1982) - elaborarea validă pentru **nisipuri, pietrișuri, praf, praf nisipos**.

Rezistența la vârf a penetrometrului static (Q_c (Kg/cmp))

- Robertson (1983) - Q_c

Corelații geotehnice pentru terenuri coezive

Coeziune nedrenată $\bar{C}_u$ [Cu (Kg/cmp)]

- Benassi & Vannelli - corelații deduse din experiența firmei constructoare Penetrometre SUNDA 1983.
- Terzaghi-Peck (1948-1967) - corelație validă pentru **argile nisipoase-prăfoase NC** cu $N_{spt} < 8$, **argile prăfoase cu plasticate medie, argile mărunoase fisurate**.
- Terzaghi-Peck (1948) - C_u (min-max).
- Sanglerat - din date Penetr. Static pentru **terenuri coezive saturate**, această corelație nu este valabilă pentru **argilele senzitive** cu o senzitivitate > 5 , pentru **argile supraconsolidate fisurate** și pentru **prafuri cu plasticitate scăzută**.
- Sanglerat - pentru **argile prăfoase-nisipoase puțin coezive**, valori valide pentru rezistențe penetrometrice < 10 lovituri, pentru rezistențe penetrometrice > 10 prelucrarea validă este aceea a "argilelor plastice" a lui Sanglerat.

- (U.S.D.M.S.M.) **U.S. Design Manual Soil Mechanics** - Coeziune nedrenată pentru **argile prăfoase** și **argile cu plasticitate medie și ridicată**, (Cu-Nspt-grad de plasticitate).
- **Schmertmann** (1975) - (valori medii), valid pentru **argile** și **nisipuri argiloase** cu $N_c=20$ și $Q_c/N_{spt}=2$.
- **Schmertmann** (1975) - (valori minime), validă pentru **argile NC**.
- **Fletcher** (1965) - (Argila de Chicago) Coeziune nedrenată, coloană valori valide pentru **argile cu plasticitate medie-scăzută**.
- **Houston** (1960) - **argilă cu plasticitate medie-ridicăta**.
- **Shioi-Fukuni** (1982), validă pentru terenuri puțin coezive și plastice, **argilă cu plasticitate medie-ridicăta**.
- **Begemann**.
- **De Beer**.

Rezistența la vârf penetrometru static [Q_c (Kg/cmp)]

- **Robertson** (1983) Q_c .

Modul Edometric [M_o (E_{ed}) (Kg/cmp)]

- **Stroud și Butler** (1975) - pentru **litotipi cu plasticitate medie**, valid pentru **litotipi argiloși cu plasticitate medie- crescută** - din experiențe pe argilele glaciare.
- **Stroud și Butler** (1975) - pentru **litotipi cu plasticitate medie-scăzută** ($IP < 20$), validă pentru **litotipi argiloși cu plasticitate medie-scăzută** ($IP < 20$) - din experiențe pe argilele glaciare.
- **Vesic** (1970) - corelație validă pentru **argile moi** (valori minime și maxime).
- **Trofimenkov** (1974), **Mitchell și Gardner** - validă pentru litotipi **argilosi și prătoși-argiloși** (raport $Q_c/N_{spt}=1.5-2.0$).
- **Buisman-Sanglerat** - valid pentru **argile compacte** ($N_{spt} < 30$) **medii și moi** ($N_{spt} < 4$) și **argile nisipoase** ($N_{spt}=6-12$).

Modulul lui Young [E_Y (Kg/cmp)]

- **Schultze-Menzenbach** (Min. și Max.), corelație valabilă pentru **prafuri coezive și prafuri argiloase** cu $IP > 15$
- **D'Appollonia și alții** (1983) - corelație validă pentru **argile saturate-argile fisurate**.

Starea de consistență

- Clasificare A.G.I. (1977)

Greutate Volumică (t/mc)

- **Meyerhof și alții** - validă pentru **argile, argile nisipoase și prăfoase** prevalent coezive.

Greutate Volumică saturată

- **Meyerhof și alții**.



PANGEA GEOTEHNICA SRL
STR. GH. DIMA. BL. UD6. AP. 4. SATU MARE. JUD. SATU MARE
TEL. +40 739 697 923
E-MAIL: pangea.geotehnica@gmail.com

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ DPH1
Instrument folosit... Stitz Pneumatic operated DPH

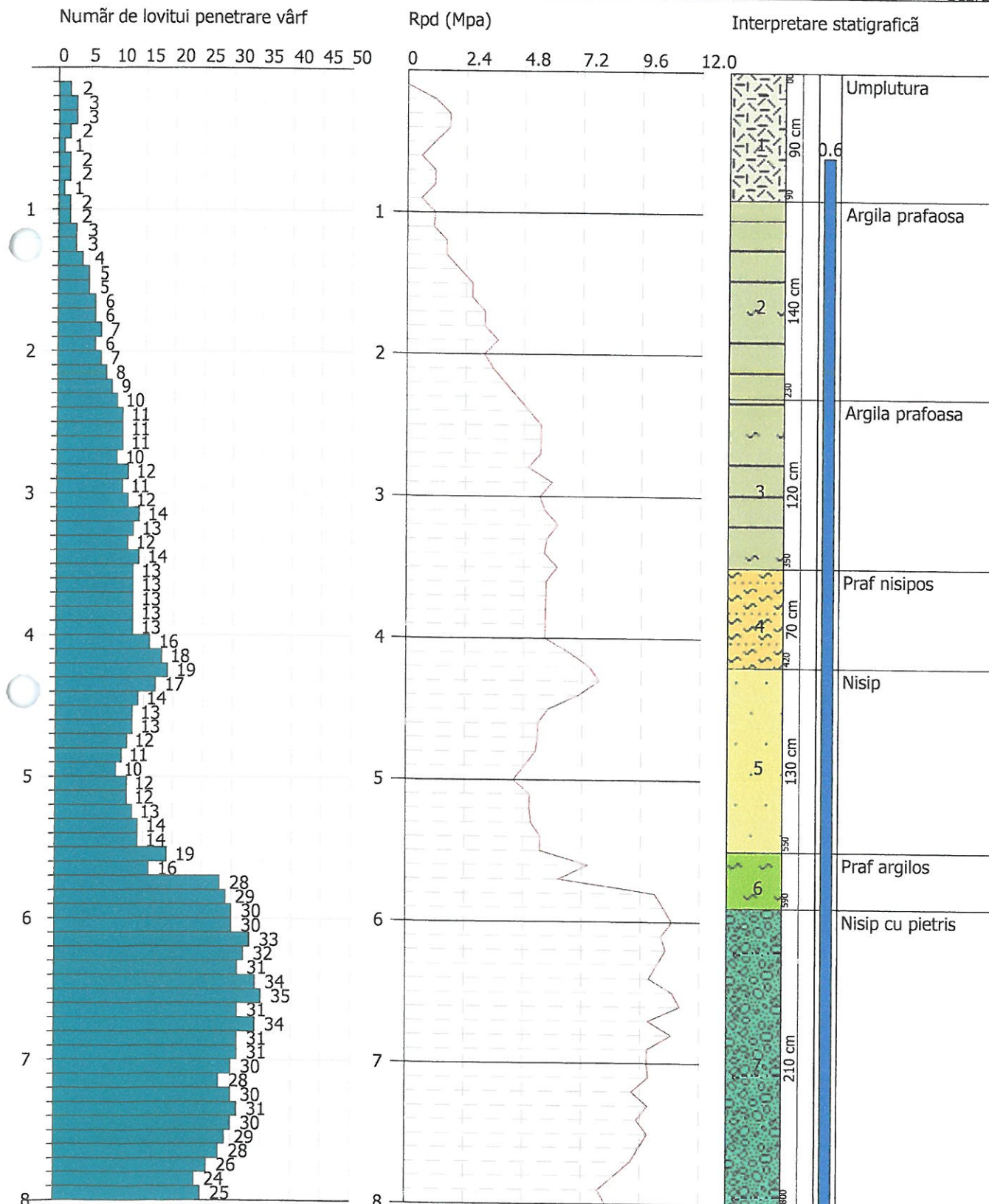
Client: Inteco Holding SRL

Descriere : Intocmire PUZ si RLU aferent "Zona rezidentiala si functiuni complementare servicii/comert"

Locatie: Mun. Arad, Str. Anton Cehov, Nr. 20, CF352763, Jud. Arad

08-01-2021

Scara 1:39



ÎNCERCARE DPH1

Instrument folosit... Stitz Pneumatic operated DPH
 Încercare efectuată în data de... 08-01-2021
 Adâncime încercare 8.00 mt
 Nivel freatic identificat

Tip prelucrare: Mediu

Adâncime (m)	Nr. de lovituri	Calcularea coef. reducere Sonda Chi	Rezistență dinamică redușă (Mpa)	Rezistență dinamică (Mpa)	Presiune admisibilă redușă Herminier – Olandesi (KPa)	Presiune admisibilă (KPa)
0.10	0	0.857	0.00	0.00	0.00	0.00
0.20	2	0.855	1.15	1.35	115.25	134.85
0.30	3	0.853	1.72	2.02	172.48	202.28
0.40	3	0.851	1.72	2.02	172.10	202.28
0.50	2	0.849	1.14	1.35	114.48	134.85
0.60	1	0.847	0.57	0.67	57.11	67.43
0.70	2	0.845	1.14	1.35	113.97	134.85
0.80	2	0.843	1.14	1.35	113.73	134.85
0.90	1	0.842	0.57	0.67	56.74	67.43
1.00	2	0.840	1.13	1.35	113.25	134.85
1.10	2	0.838	1.08	1.28	107.51	128.29
1.20	3	0.836	1.61	1.92	160.93	192.44
1.30	3	0.835	1.61	1.92	160.60	192.44
1.40	4	0.833	2.14	2.57	213.70	256.58
1.50	5	0.831	2.67	3.21	266.59	320.73
1.60	5	0.830	2.66	3.21	266.06	320.73
1.70	6	0.828	3.19	3.85	318.65	384.88
1.80	6	0.826	3.18	3.85	318.03	384.88
1.90	7	0.825	3.70	4.49	370.33	449.02
2.00	6	0.823	3.17	3.85	316.82	384.88
2.10	7	0.822	3.52	4.28	351.82	428.18
2.20	8	0.820	4.01	4.89	401.33	489.35
2.30	9	0.819	4.51	5.51	450.67	550.52
2.40	10	0.817	5.00	6.12	499.84	611.69
2.50	11	0.816	5.49	6.73	548.84	672.86
2.60	11	0.814	5.48	6.73	547.87	672.86
2.70	11	0.813	5.47	6.73	546.92	672.86
2.80	10	0.811	4.96	6.12	496.34	611.69
2.90	12	0.810	5.95	7.34	594.59	734.03
3.00	11	0.809	5.44	6.73	544.13	672.86
3.10	12	0.807	5.66	7.01	566.32	701.48
3.20	14	0.756	6.19	8.18	618.70	818.39
3.30	13	0.755	5.74	7.60	573.52	759.93
3.40	12	0.803	5.64	7.01	563.57	701.48
3.50	14	0.752	6.16	8.18	615.53	818.39
3.60	13	0.751	5.71	7.60	570.61	759.93
3.70	13	0.750	5.70	7.60	569.67	759.93
3.80	13	0.748	5.69	7.60	568.74	759.93
3.90	13	0.747	5.68	7.60	567.83	759.93
4.00	13	0.746	5.67	7.60	566.93	759.93
4.10	16	0.745	6.67	8.96	667.08	895.58
4.20	18	0.744	7.49	10.08	749.30	1007.53
4.30	19	0.743	7.90	10.64	789.72	1063.51
4.40	17	0.741	7.06	9.52	705.52	951.56
4.50	14	0.740	5.80	7.84	580.15	783.64
4.60	13	0.739	5.38	7.28	537.92	727.66
4.70	13	0.738	5.37	7.28	537.13	727.66
4.80	12	0.787	5.29	6.72	528.69	671.69
4.90	11	0.786	4.84	6.16	483.99	615.71
5.00	10	0.785	4.39	5.60	439.41	559.74
5.10	12	0.784	5.05	6.44	505.16	644.33
5.20	12	0.783	5.05	6.44	504.51	644.33
5.30	13	0.732	5.11	6.98	510.96	698.02
5.40	14	0.731	5.50	7.52	549.53	751.71
5.50	14	0.730	5.49	7.52	548.81	751.71
5.60	19	0.729	7.44	10.20	743.85	1020.18
5.70	16	0.728	6.26	8.59	625.60	859.10
5.80	28	0.677	10.18	15.03	1018.24	1503.43
5.90	29	0.676	10.53	15.57	1053.19	1557.12
6.00	30	0.675	10.88	16.11	1088.07	1610.82
6.10	30	0.675	10.44	15.48	1044.11	1547.77
6.20	33	0.624	10.62	17.03	1061.91	1702.54
6.30	32	0.623	10.28	16.51	1028.32	1650.95
6.40	31	0.622	9.95	15.99	994.83	1599.36

6.50	34	0.621	10.90	17.54	1089.64	1754.14
6.60	35	0.620	11.20	18.06	1120.20	1805.73
6.70	31	0.620	9.91	15.99	990.87	1599.36
6.80	34	0.619	10.85	17.54	1085.36	1754.14
6.90	31	0.618	9.88	15.99	988.33	1599.36
7.00	31	0.617	9.87	15.99	987.08	1599.36
7.10	30	0.666	9.93	14.89	992.58	1489.47
7.20	28	0.666	9.25	13.90	925.36	1390.17
7.30	30	0.665	9.90	14.89	990.34	1489.47
7.40	31	0.614	9.45	15.39	945.25	1539.12
7.50	30	0.663	9.88	14.89	988.15	1489.47
7.60	29	0.663	9.54	14.40	954.17	1439.82
7.70	28	0.662	9.20	13.90	920.28	1390.17
7.80	26	0.661	8.54	12.91	853.64	1290.87
7.90	24	0.661	7.87	11.92	787.15	1191.57
8.00	25	0.660	8.19	12.41	819.10	1241.22

Adânc. strat (m)	NPDM	Rd (Mpa)	Tip	Clay Fraction (%)	Greutate volumică (KN/m³)	Greutate volumică saturată (KN/m³)	Tensiune efectivă (KPa)	Coeeficient de corelație cu Nspt	NSPT	Descriere
0.9	1.78	1.2	Necoeziv	0	14.51	18.44	6.53	2.04	3.63	Umplutura
2.3	5.21	3.3	Coeziv	0	19.42	21.38	19.4	2.02	10.53	Argila prafoasa
3.5	11.75	7.039999	Coeziv	0	20.69	21.38	34.44	2	23.55	Argila prafoasa
4.2	14.14	8.15	Coeziv	0	20.99	22.75	45.92	1.99	28.15	Praf nisipos
5.5	13.38	7.38	Necoeziv	0	19.71	19.42	56.7	1.98	26.48	Nisip
5.9	23	12.35	Coeziv	0	24.52	24.52	65.89	1.97	45.29	Praf argilos
8	30.14	15.32	Necoeziv	0	21.48	20.5	80.06	1.96	59.07	Nisip cu pietris

CALCUL PARAMETRII GEOTEHNICI ÎNCERCARE DPH1

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată (KPa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Terzaghi-Peck	Sanglerat	Terzaghi-Peck (1948)	U.S.D.M. S.M	Schmertmann 1975	SUNDA (1983) Benassi e Vannelli	Fletcher (1965) Argila de Chicago	Houston (1960)	Shioi - Fukui 1982	Begemann	De Beer
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	69.73	129.06	0.00	41.29	101.40	99.05	91.20	121.90	51.58	152.49	129.06
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	155.93	288.71	0.00	88.46	228.99	211.24	192.80	237.81	115.52	360.69	288.71
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	186.33	345.10	0.00	104.15	274.29	244.48	225.85	283.71	138.08	430.02	345.10
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	299.79	555.15	0.00	158.08	443.75	370.50	335.09	478.07	222.12	689.80	555.15

Qc Rezistență pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelație	Qc (Mpa)
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	Robertson (1983)	2.07
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	Robertson (1983)	4.62
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	Robertson (1983)	5.52
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	Robertson (1983)	8.88

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Stroud e Butler (1975)	Vesic (1970)	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	Buisman-Sanglerat
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	4.74	--	10.71	10.33
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	10.60	--	23.73	23.09
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	12.67	--	28.33	27.61
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	20.38	--	45.48	44.41

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Schultze	Apollonia
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	9.87	10.33
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	24.56	23.09
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	29.75	27.61
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	49.08	44.41

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelație	Clasificare
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	A.G.I. (1977)	ESTREM. CONSISTENTE

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	Meyerhof	19.42
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	Meyerhof	20.69
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	Meyerhof	20.99
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	Meyerhof	24.52

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturate (KN/m³)
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30	Meyerhof	21.38
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50	Meyerhof	21.38
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20	Meyerhof	22.75
[6] - Praf argilos	45.29	5.90	Meyerhof	24.52

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[2] - Argila prafoasa	10.53	2.30		0
[3] - Argila prafoasa	23.55	3.50		0
[4] - Praf nisipos	28.15	4.20		0
[6] - Praf argilos	45.29	5.90		0

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Gibbs & Holtz 1957	Meyerhof 1957	Schultze & Menzenbach (1961)	Skempton 1986
[1] - Umplutura	3.63	0.90	19.71	45.7	64.46	17.09
[5] - Nisip	26.48	5.50	46	84.59	84.17	52.31
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	56.29	100	100	69.94

Unghi de frezare internă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof 1956	Meyerhof (1956)	Sowers (1961)	Malcev (1964)	Meyerhof (1965)	Schmertmann (1977) Sabbie	Mitchell & Katti (1981)	Shioi-Fukuni 1982 (Road Bridge Specification)	Japanese National Railway	De Mello	Owasaki & Iwasaki
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	28.04	21.04	29.02	32.97	31.09	0	<30	22.38	28.09	30	23.52
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	32.93	25.93	33.81	31.1	37.29	39.84	30-32	32.64	33.22	43.27	35.37
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	37.58	30.58	38.37	31.29	41.02	42	35-38	38.57	38.11	47.43	42.22

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Terzaghi	Schmertmann (1978) (Sabbie)	Schultze-Menzenbach (Sabbia ghiaiosa)	D'Appollonia ed altri 1970 (Sabbie)	Bowles (1982) Sabbia Media
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	---	2.85	---	---	---
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	31.88	16.27	24.07	32.91	17.52
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	42.60	29.06	42.92	44.89	25.51

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Buisman-Sanglerat (sabbie)	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbie)	Farrent 1963	Menzenbach e Malcev (Sabbia media)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	---	3.42	2.53	5.31
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	12.20	6.87	14.44	12.80
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	21.79	10.15	25.79	19.93

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	Clasificare A.G.I.	AFÂNAT
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	Clasificare A.G.I.	ÎNDESARE MEDIE
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	Clasificare A.G.I.	FOARTE ÎNDESAT

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	Terzaghi-Peck 1948	13.67
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	Terzaghi-Peck 1948	15.73
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	Terzaghi-Peck 1948	17.26

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică saturate (KN/m³)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	Terzaghi-Peck 1948	18.32
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	Terzaghi-Peck 1948	19.59
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	Terzaghi-Peck 1948	20.54

Modulul lui Poisson

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Poisson
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	(A.G.I.)	0.35
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	(A.G.I.)	0.31
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	(A.G.I.)	0.28

Modulul dinamic de deformatie (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Ohsaki (Sabbie pulite)	Robertson e Campanella (1983) e Imai & Tonouchi (1982)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	21.42	26.95
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	110.21	78.16
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	190.08	111.39

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	Ohta & Goto (1978) Prافuri	73.29
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	Ohta & Goto (1978) Prافuri	156.78
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	Ohta & Goto (1978) Prافuri	185.78

Lichefiere

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Fs Lichefiere
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63	Seed e Idriss (1971)	--
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74	Seed e Idriss (1971)	1.571
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035	Seed e Idriss (1971)	>10

Modulul reactiei substratului de fundare Ko

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	K0
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63		---
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74		---
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035		---

Qc Rezistență pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Qc (Mpa)
[1] - Umplutura	3.63	0.90	3.63		---
[5] - Nisip	26.48	5.50	20.74		---
[7] - Nisip cu pietris	59.07	8.00	37.035		---



PANGEA GEOTEHNICA SRL
STR. GH. DIMA, BL. UD6. AP. 4. SATU MARE. JUD. SATU MARE
TEL. +40 739 697 923
E-MAIL: pangea.geotehnica@gmail.com

ÎNCERCARE DE PENETRARE DINAMICĂ DPH2
Instrument folosit... Stitz Pneumatic operated DPH

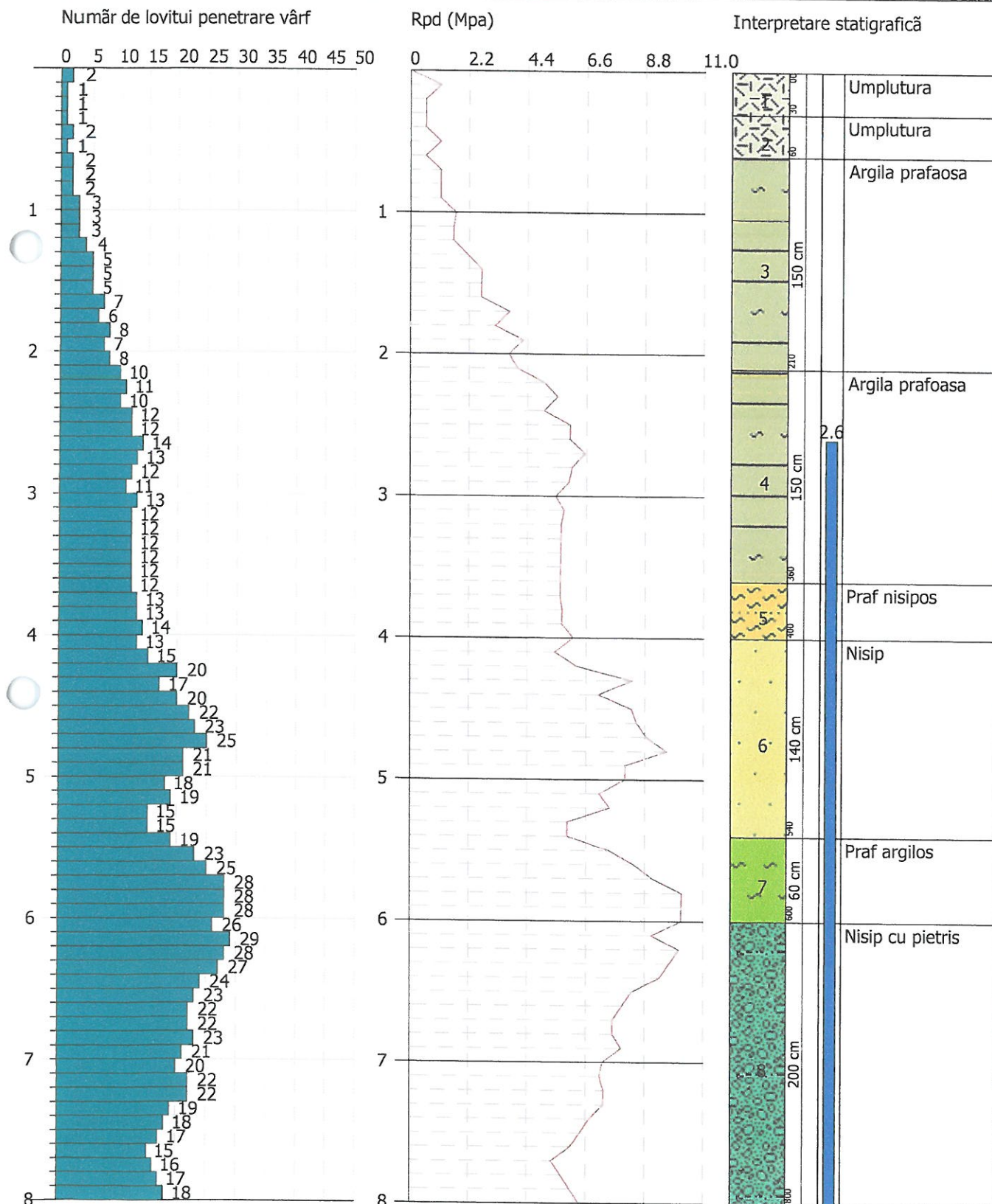
Cliet: Inteco Holding SRL

Descriere : Intocmire PUZ si RLU aferent "Zona rezidentiala si functiuni complementare servicii/comert"

Locatie: Mun. Arad, Str. Anton Cehov, Nr. 20, CF352763, Jud. Arad

08-01-2021

Scara 1:39



ÎNCERCAREDPH2

Instrument folosit... Stitz Pneumatic operated DPH
Încercare efectuată în data de... 08-01-2021
Adâncime încercare 8.00 mt
Nivel freatic identificat

Tip prelucrare: Mediu

Adâncime (m)	Nr. de lovituri	Calcularea coef. reducere Sonda Chi	Rezistență dinamică redusă (Mpa)	Rezistență dinamică (Mpa)	Presiune admisibilă redusă Herminier – Olandesi (KPa)	Presiune admisibilă (KPa)
0.10	2	0.857	1.16	1.35	115.52	134.85
0.20	1	0.855	0.58	0.67	57.63	67.43
0.30	1	0.853	0.57	0.67	57.49	67.43
0.40	1	0.851	0.57	0.67	57.37	67.43
0.50	2	0.849	1.14	1.35	114.48	134.85
0.60	1	0.847	0.57	0.67	57.11	67.43
0.70	2	0.845	1.14	1.35	113.97	134.85
0.80	2	0.843	1.14	1.35	113.73	134.85
0.90	2	0.842	1.13	1.35	113.48	134.85
1.00	3	0.840	1.70	2.02	169.87	202.28
1.10	3	0.838	1.61	1.92	161.26	192.44
1.20	3	0.836	1.61	1.92	160.93	192.44
1.30	4	0.835	2.14	2.57	214.13	256.58
1.40	5	0.833	2.67	3.21	267.13	320.73
1.50	5	0.831	2.67	3.21	266.59	320.73
1.60	5	0.830	2.66	3.21	266.06	320.73
1.70	7	0.828	3.72	4.49	371.76	449.02
1.80	6	0.826	3.18	3.85	318.03	384.88
1.90	8	0.825	4.23	5.13	423.23	513.17
2.00	7	0.823	3.70	4.49	369.63	449.02
2.10	8	0.822	4.02	4.89	402.07	489.35
2.20	10	0.820	5.02	6.12	501.66	611.69
2.30	11	0.819	5.51	6.73	550.82	672.86
2.40	10	0.817	5.00	6.12	499.84	611.69
2.50	12	0.816	5.99	7.34	598.74	734.03
2.60	12	0.814	5.98	7.34	597.68	734.03
2.70	14	0.763	6.53	8.56	653.26	856.37
2.80	13	0.761	6.05	7.95	605.48	795.20
2.90	12	0.810	5.95	7.34	594.59	734.03
3.00	11	0.809	5.44	6.73	544.13	672.86
3.10	13	0.757	5.76	7.60	575.52	759.93
3.20	12	0.806	5.65	7.01	565.39	701.48
3.30	12	0.805	5.64	7.01	564.47	701.48
3.40	12	0.803	5.64	7.01	563.57	701.48
3.50	12	0.802	5.63	7.01	562.68	701.48
3.60	12	0.801	5.62	7.01	561.79	701.48
3.70	12	0.800	5.61	7.01	560.93	701.48
3.80	13	0.748	5.69	7.60	568.74	759.93
3.90	13	0.747	5.68	7.60	567.83	759.93
4.00	14	0.746	6.11	8.18	610.54	818.39
4.10	13	0.745	5.42	7.28	542.00	727.66
4.20	15	0.744	6.24	8.40	624.42	839.61
4.30	20	0.743	8.31	11.19	831.28	1119.48
4.40	17	0.741	7.06	9.52	705.52	951.56
4.50	20	0.740	8.29	11.19	828.78	1119.48
4.60	22	0.689	8.49	12.31	848.75	1231.43
4.70	23	0.688	8.86	12.87	885.94	1287.40
4.80	25	0.687	9.61	13.99	961.50	1399.35
4.90	21	0.686	8.06	11.75	806.43	1175.46
5.00	21	0.685	8.05	11.75	805.21	1175.46
5.10	18	0.734	7.09	9.66	709.41	966.49
5.20	19	0.733	7.48	10.20	747.80	1020.18
5.30	15	0.732	5.90	8.05	589.57	805.41
5.40	15	0.731	5.89	8.05	588.79	805.41
5.50	19	0.730	7.45	10.20	744.82	1020.18
5.60	23	0.679	8.39	12.35	838.70	1234.96
5.70	25	0.678	9.10	13.42	910.38	1342.35
5.80	28	0.677	10.18	15.03	1018.24	1503.43
5.90	28	0.676	10.17	15.03	1016.88	1503.43
6.00	28	0.675	10.16	15.03	1015.53	1503.43
6.10	26	0.675	9.05	13.41	904.90	1341.40
6.20	29	0.674	10.08	14.96	1008.01	1496.17
6.30	28	0.673	9.72	14.45	972.01	1444.58
6.40	27	0.672	9.36	13.93	936.11	1392.99
6.50	24	0.671	8.31	12.38	831.07	1238.21

6.60	23	0.670	7.95	11.87	795.46	1186.62
6.70	22	0.670	7.60	11.35	759.95	1135.03
6.80	22	0.669	7.59	11.35	759.04	1135.03
6.90	23	0.668	7.93	11.87	792.61	1186.62
7.00	21	0.667	7.23	10.83	722.84	1083.44
7.10	20	0.716	7.11	9.93	711.37	992.98
7.20	22	0.666	7.27	10.92	727.07	1092.28
7.30	22	0.665	7.26	10.92	726.25	1092.28
7.40	19	0.714	6.74	9.43	673.68	943.33
7.50	18	0.713	6.38	8.94	637.57	893.68
7.60	17	0.713	6.02	8.44	601.54	844.03
7.70	15	0.712	5.30	7.45	530.24	744.73
7.80	16	0.711	5.65	7.94	565.04	794.38
7.90	17	0.711	6.00	8.44	599.77	844.03
8.00	18	0.710	6.34	8.94	634.43	893.68

Adânc. strat (m)	NPDM	Rd (Mpa)	Tip	Clay Fraction (%)	Greutate volumică (KN/m³)	Greutate volumică saturată (KN/m³)	Tensiune efectivă (KPa)	Coeficient de corelație cu Nspt	NSPT	Descriere
0.3	1.33	0.9	Necoeziv	0	14.12	18.34	2.12	2.04	2.71	Umplutura
0.6	1.33	0.9	Coeziv	0	15.79	18.24	6.6	2.04	2.71	Umplutura
2.1	4.67	3	Coeziv	0	19.12	20.99	23.31	2.02	9.44	Argila prafoasa
3.6	11.87	7.13	Coeziv	0	20.69	21.48	50.92	2	23.79	Argila prafoasa
4	13	7.6	Coeziv	0	20.79	22.06	62.12	1.99	25.88	Praf nisipos
5.4	18.86	10.45	Necoeziv	0	20.5	19.81	71.58	1.98	37.32	Nisip
6	25.17	13.51	Coeziv	0	24.52	24.52	82.99	1.97	49.56	Praf argilos
8	21.45	10.89	Necoeziv	0	20.79	19.91	97.51	1.96	42.04	Nisip cu pietris

CALCUL PARAMETRII GEOTEHNICE ÎNCERCARE DPH2

SOLURI COEZIVE

Coeziune nedrenată (KPa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Terzaghi-Peck	Sanglerat	Terzaghi-Peck (1948)	U.S.D.M. S.M	Schmertmann 1975	SUNDA (1983) Benassi e Vannelli	Fletcher (1965) Argila de Chicago	Houston (1960)	Shioi - Fukui 1982	Begeman n	De Beer
[2] - Umplutura	2.71	0.60	16.57	33.24	0.00	10.89	25.69	26.97	24.22	62.47	13.24	40.70	33.24
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	62.47	115.72	0.00	37.07	90.81	90.03	82.18	113.17	46.29	136.61	115.72
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	157.49	291.65	0.00	89.34	231.34	213.88	194.56	240.07	116.70	363.43	291.65
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	171.32	317.25	0.00	96.50	251.93	228.00	209.76	260.76	126.90	393.84	317.25
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	328.03	607.52	0.00	170.34	486.12	405.31	359.02	532.11	243.01	762.76	607.52

Qc Rezistență pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelație	Qc (Mpa)
[2] - Umplutura	2.71	0.60	Robertson (1983)	0.53
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	Robertson (1983)	1.85
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	Robertson (1983)	4.67
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	Robertson (1983)	5.08
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	Robertson (1983)	9.72

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Stroud e Butler (1975)	Vesic (1970)	Trofimenkov (1974), Mitchell e Gardner	Buisman-Sanglerat
[2] - Umplutura	2.71	0.60	1.22	3.99	2.89	3.32
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	4.25	--	9.62	11.57
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	10.70	--	23.97	23.33
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	11.64	--	26.06	25.38
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	22.30	--	49.75	48.60

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Schultze	Apollonia
[2] - Umplutura	2.71	0.60	1.06	2.66
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	8.65	9.26
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	24.83	23.33
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	27.19	25.38
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	53.89	48.60

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Clasificare
[2] - Umplutura	2.71	0.60	A.G.I. (1977)	POCO CONSISTENTE
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	A.G.I. (1977)	CONSISTENTE
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	A.G.I. (1977)	MOLTO CONSISTENTE
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	A.G.I. (1977)	ESTREM. CONSISTENTE

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[2] - Umplutura	2.71	0.60	Meyerhof	15.79
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	Meyerhof	19.12
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	Meyerhof	20.69
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	Meyerhof	20.79
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	Meyerhof	24.52

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Greutate volumică saturate (KN/m³)
[2] - Umplutura	2.71	0.60	Meyerhof	18.24
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10	Meyerhof	20.99
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60	Meyerhof	21.48
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00	Meyerhof	22.06
[7] - Praf argilos	49.56	6.00	Meyerhof	24.52

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[2] - Umplutura	2.71	0.60		0
[3] - Argila prafoasa	9.44	2.10		0
[4] - Argila prafoasa	23.79	3.60		0
[5] - Praf nisipos	25.88	4.00		0
[7] - Praf argilos	49.56	6.00		0

TERENURI NECOEZIVE

Densitate relativă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Gibbs & Holtz 1957	Meyerhof 1957	Schultze & Menzenbach (1961)	Skempton 1986
[1] - Umplutura	2.71	0.30	15.56	40.7	75.29	14.47
[6] - Nisip	37.32	5.40	49.01	89.82	88.48	59.34
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	47.15	86.16	85.04	61.97

Unghi de frecare internă

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Peck-Hanson-Thornburn-Meyerhof f 1956	Meyerhof f (1956)	Sowers (1961)	Malcev (1964)	Meyerhof f (1965)	Schmertmann (1977) Sabbie	Mitchell & Katti (1981)	Shioi-Fukuni 1982 (Road Bridge Specification)	Japanese National Railway	De Mello	Owasaki & Iwasaki
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	27.77	20.77	28.76	34.94	30.69	0	<30	21.38	27.81	27.62	22.36
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	34.47	27.47	35.32	30.97	38.77	40.57	32-35	34.81	34.85	44.72	37.87
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	35.15	28.15	35.99	30.44	39.34	40.06	32-35	35.68	35.56	44.47	38.88

Modulul lui Young (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Terzaghi	Schmertmann (1978) (Sabbie)	Schultze-Menzenbach (Sabbie ghiaioasa)	D'Appollonia ed altri 1970 (Sabbie)	Bowles (1982) Sabbie Media
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	---	2.13	---	---	---
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	35.80	20.52	30.34	36.89	20.18
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	37.38	22.37	33.07	38.63	21.34

Modul Edometric (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Buisman-Sanglerat (sabbie)	Begemann 1974 (Ghiaia con sabbie)	Farrent 1963	Menzenbach e Malcev (Sabbie media)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	---	3.24	1.89	4.91
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	15.39	7.96	18.21	15.17
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	16.78	8.44	19.86	16.20

Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Clasificarea AGI (Asociatia Geologilor Italiani)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	Clasificare A.G.I.	AFÂNAT
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	Clasificare A.G.I.	ÎNDESAT
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	Clasificare A.G.I.	ÎNDESAT

Greutate volumică

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică (KN/m³)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	Terzaghi-Peck 1948	13.54
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	Terzaghi-Peck 1948	16.28
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	Terzaghi-Peck 1948	16.51

Greutate volumică saturată

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Greutate volumică saturate (KN/m³)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	Terzaghi-Peck 1948	18.24
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	Terzaghi-Peck 1948	19.94
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	Terzaghi-Peck 1948	20.08

Modulul lui Poisson

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Poisson
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	(A.G.I.)	0.35
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	(A.G.I.)	0.3
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	(A.G.I.)	0.3

Modulul dinamic de deformatie (Mpa)

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Ohsaki (Sabbie pulite)	Robertson e Campanella (1983) e Imai & Tonouchi (1982)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	16.27	22.54
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	137.09	90.08
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	148.69	94.96

Viteza undei de forfecare

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Viteza undei de forfecare (m/s)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	Ohta & Goto (1978) Prafari	56.37
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	Ohta & Goto (1978) Prafari	162.21
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	Ohta & Goto (1978) Prafari	177.81

Lichefiere

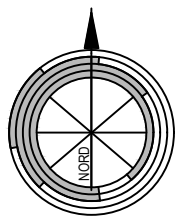
	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Fs Lichefiere
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71	Seed e Idriss (1971)	--
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16	Seed e Idriss (1971)	5.912
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52	Seed e Idriss (1971)	9.036

Modulul reactiei substratului de fundare Ko

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	K0
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71		---
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16		---
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52		---

Qc Rezistență pe con Penetrometru Static

	NSPT	Adânc. strat (m)	Nspt corect. pt. prezentă nivel freatic	Corelatie	Qc (Mpa)
[1] - Umplutura	2.71	0.30	2.71		---
[6] - Nisip	37.32	5.40	26.16		---
[8] - Nisip cu pietris	42.04	8.00	28.52		---



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

0 INCADRARE IN ZONA



LEGENDA

LIMITE

— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

S teren = 10.207 mp, conform: C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

— LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp

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. INTECO HOLDING S.R.L.

DENUMIRE PROIECT:

ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

PR. NR.:

195/2020

ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad

Sef proiect: arh. Doriana BALOGH

SCARA:

1:10 000

OBIECT:

FAZA:

P.U.Z.

Proiectat: arh. Andreea TUTU

DENUMIRE PLANSA:

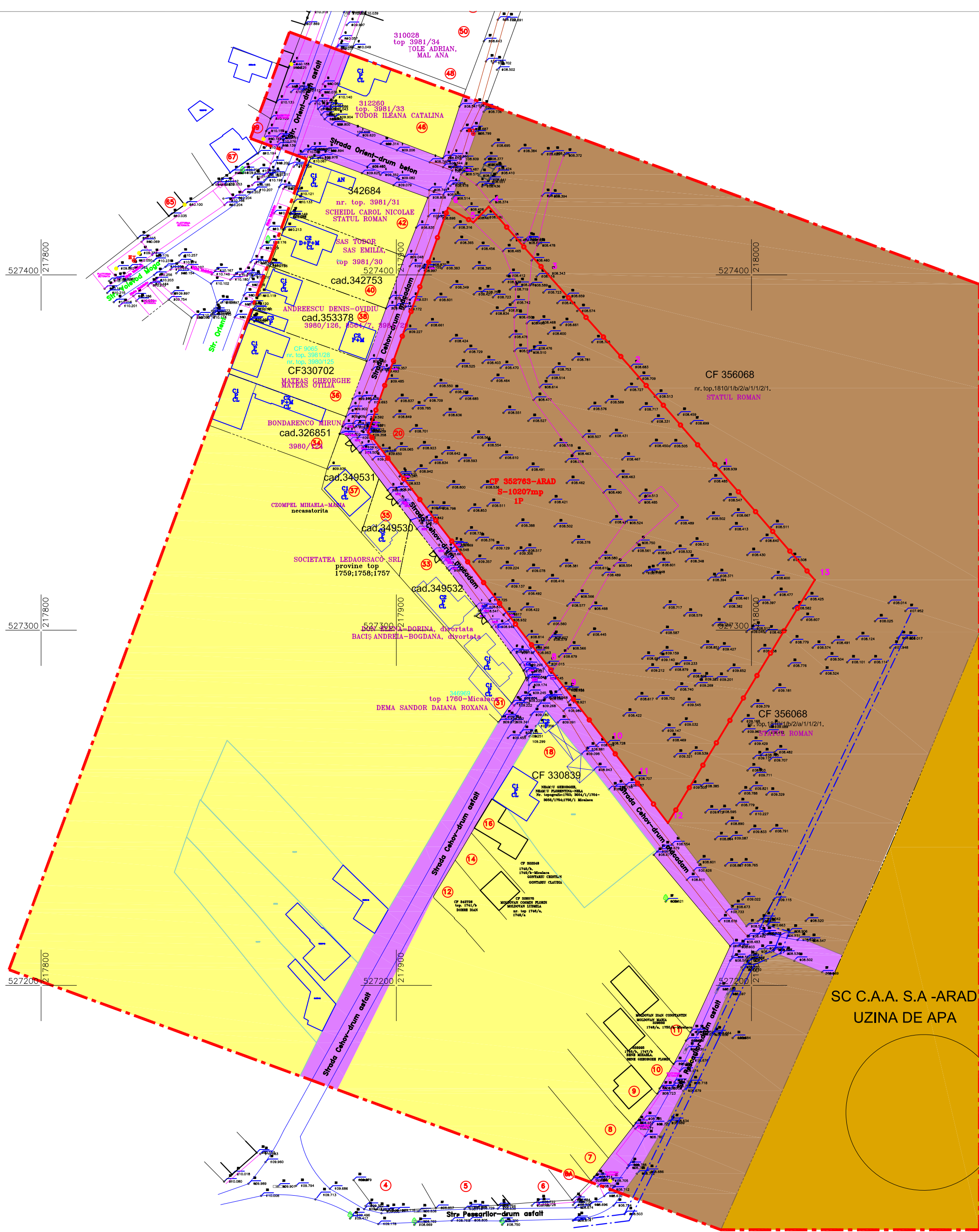
NR. PLANSA:

Desenat: arh. Andreea TUTU

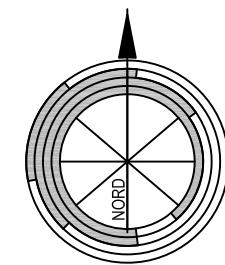
OCT. 2020

INCADRARE IN ZONA

00 A



- limita proprietate
- punct statie
- stalp de inalta tensiune
- stalp de joasa tensiune
- stalp de lemn
- aerisitor gaz
- hidrant
- pomi
- indicator
- lira apa
- rigola
- camin apa
- camin vane
- drum
- ax drum
- trotuar
- platforma betonata
- aliniament strada
- constructii



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI

COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

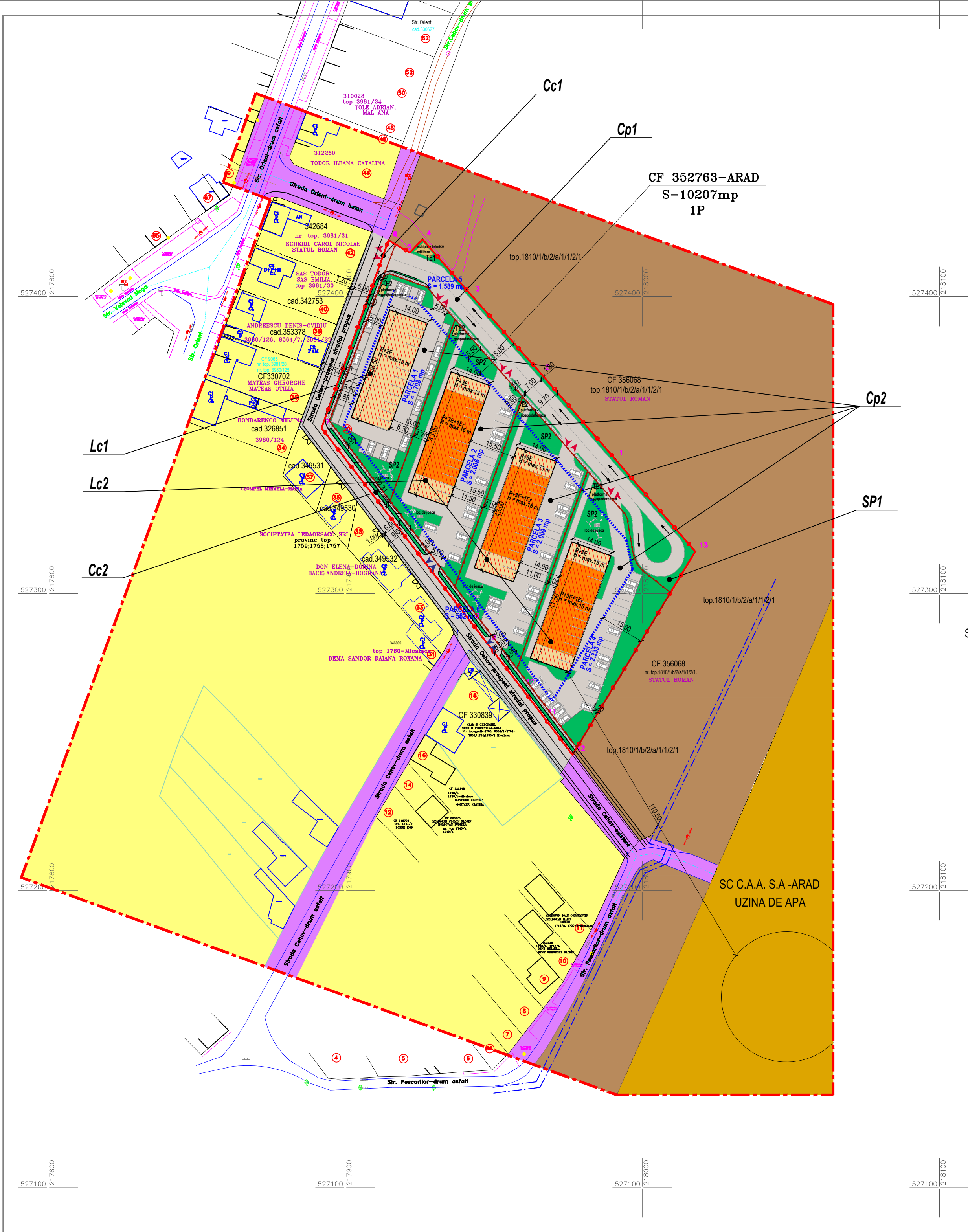
1 SITUATIA EXISTENTA



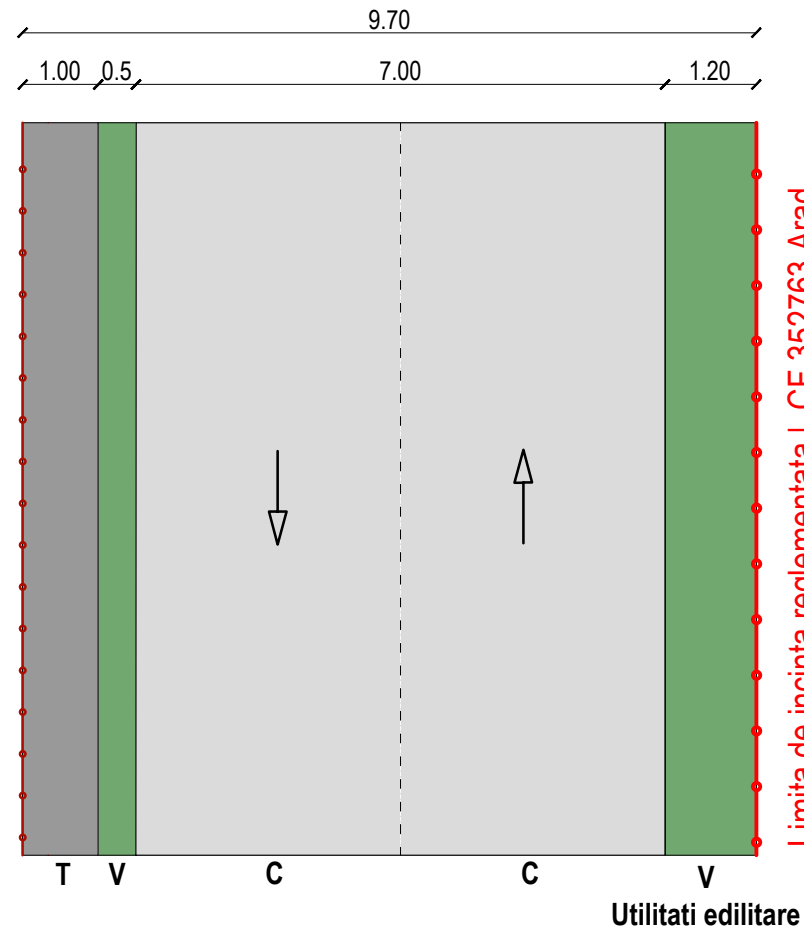
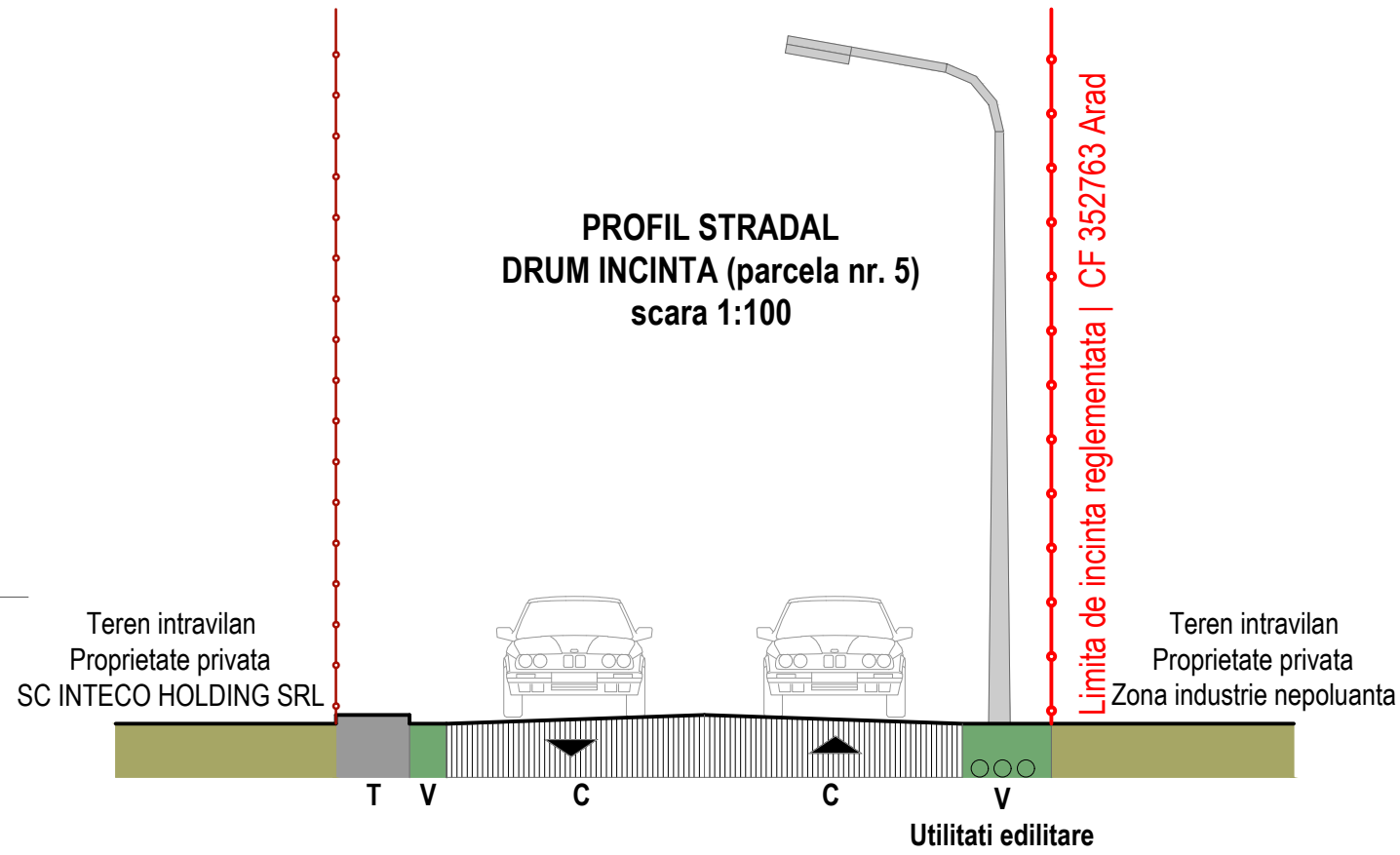
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205
S(1)=10207.39mp			P=439.777m

- #### LIMITE
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
 - Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
- #### CIRCULATII
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE.PIETONALE
 - SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
- #### ZONIFICARE FUNCTIONALA
- ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
 - ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT

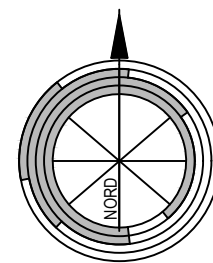
PROJECTANT: TARA PLAN TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BROE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.		
			DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		PR. NR.: 195/2020
ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad					
Sef proiect:	arh. DORIANA BALOGH		SCARA: 1:1000	OBIECT: DENUMIRE PLANSA:	FAZA: P.U.Z.
Proiectat:	arh. Andreea TUTU				NR. PLANSA:
Desenat:	arh. Andreea TUTU		OCT. 2020	SITUATIA EXISTENTA	01 A



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205
S(1)=10207.39mp P=439.777m			



T - Trotuar
C - Carosabil
V - Zona verde / utilitati edilitare



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA unitati industriale nepoluante	28.014,00	42,64%	17.807,00	27,10%
Zona rezidentiala – locuinte individuale	26.878,00	40,91%	26.878,00	40,91%
Zona de gospodarie comunală (uzina de apa)	6.039,00	9,19%	6.039,00	9,19%
Cai de comunicatie rutiera – strada Orient, Cehov	4.769,00	7,26%	5.331,00	8,11%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT - propus				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	3,68%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	7,36%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	1,23%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	1,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	0,56%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,02%
TOTAL GENERAL	65.700,00	100%	65.700,00	100%

BILANT TERITORIAL - INCINTA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2 ,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	805,60	7,90%	
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.	365,00	3,58%	
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov	185,40	1,81%	
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.356,00	13,29%	

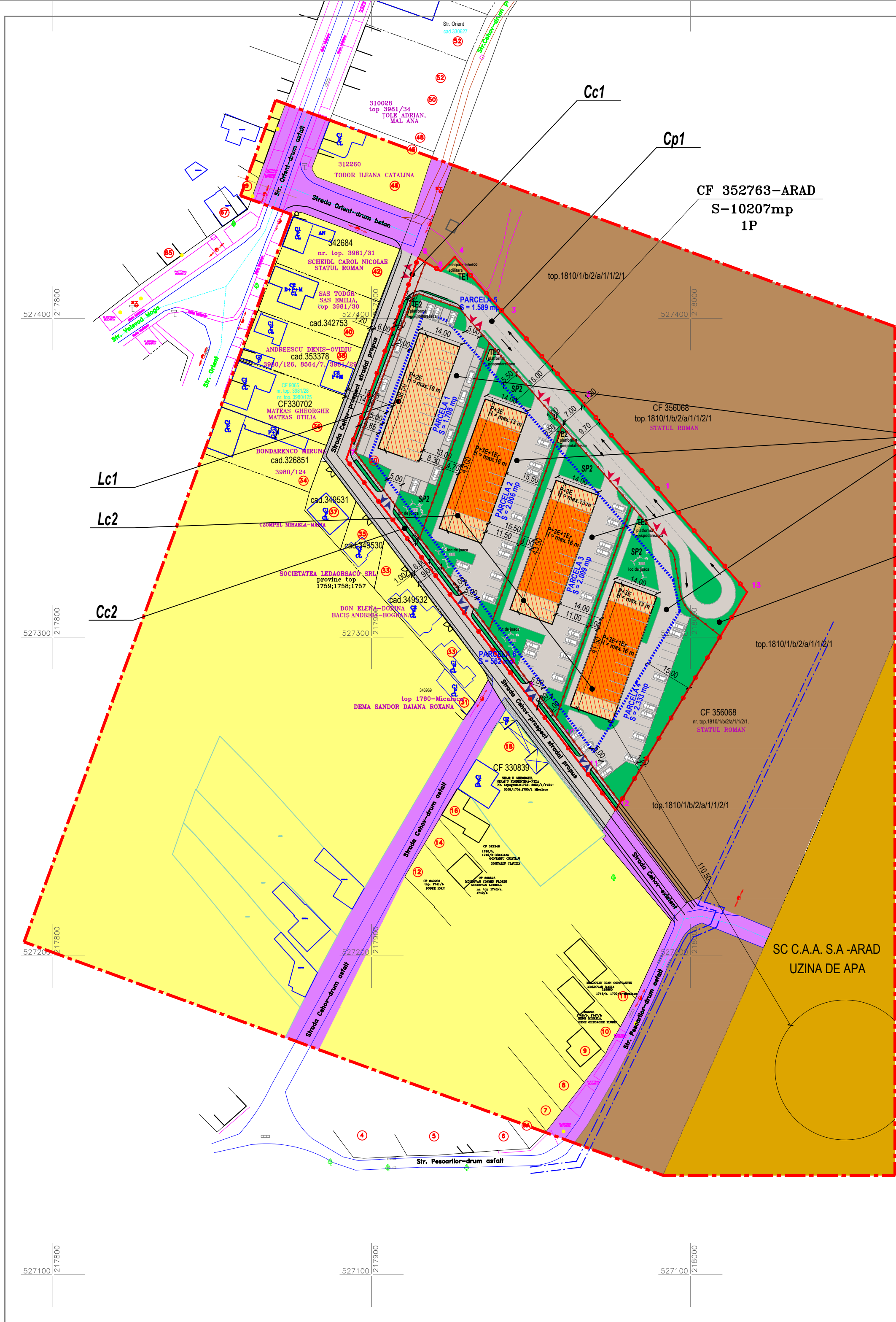
ZONA FUNCTIONALA:	
Lc UNITATE FUNCTIONALA - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT	
SUBUNITATI:	
Lc1	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+2E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);
Lc2	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 2,3 si 4);
Cc1	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;
Cc2	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);
Cp1	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);
Cp2	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcela 1,2,3 si 4);
SP1	subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);
SP2	subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelor de locuire colectiva (Parcela 1,2,3 si 4);
TE1	subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - aferenta incintei (Parcela 5);
TE2	subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - Platforma gospodareasca (Parcela 1,2,3 si 4);

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1	Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime. Functiuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective. Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare. P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
Regim de inaltime: max. P+2E, Inaltime maxima : 10 m	Zona verde amenajata : min 10% din suprafata parcelei .
PARCELA 2 , PARCELA 3 si PARCELA 4	Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime. Functiuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective. Functiuni complementare: 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.: 1,70
Regim de inaltime: max. P+3E+1Er, Inaltime maxima : 16 m	Zona verde amenajata: min 10% din suprafata parcelei .
PARCELA 5	Funciune dominanta: cai de comunicatie rutiera Functiuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi. Functiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare. P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00
PARCELA 6	Funciune dominanta: cai de comunicatie rutiera Functiuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi. Functiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare. P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

LIMITE	
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA	S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
LIMITA ZONA STUDIATA	S = 65.700 mp
LIMITA PARCELE PROPUSE	
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE	
CIRCULATII	
CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE.PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT	
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS	
ZONIFICARE FUNCTIONALA	
ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT	
ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT	
ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT	
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT	
ZONE VERZI AMENAJATE	
ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS	
ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA	
ACCES CAROSABIL ULTERIOR REALIZarii LARGIRII STRAZII CEHOV	
PARCELE PROPUSE	

PROIECTANT:		BENEFICIAR:	
TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18852512 BID Arad - RO14-BROIE-0205-1189-5550-02081 tel.0749111572, fax.0357/402363		S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
Sef proiect:		DENUMIRE PROIECT:	
Proiectat:		ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT	
Desenat:		PR. NR.: 195/2020	
SCARA: 1:100		ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad	
1:1000		OBIECT:	
OCT. 2020		FAZA: P.U.Z.	
DENUMIRE PLANSĂ:		POSIBILITATI DE MOBILARE	
		NR. PLANSĂ: 02.1 A	



ZONA FUNCTIONALA:
Lc **UNITATE FUNCTIONALA** - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

SUBUNITATI:

Lc1 **LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+2E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT** (Parcela 1);
Lc2 **LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT** (Parcela 2,3 si 4);
Cc1 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE**, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;
Cc2 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE**, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);
Cp1 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE** - Drum de incinta (Parcela 5);
Cp2 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE** - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcela 1,2,3 si 4);
SP1 **subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE** - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);
SP2 **subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE** - aferente parcelor de locuire colectiva (Parcela 1,2,3 si 4);
TE1 **subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA** - aferenta incintei (Parcela 5);
TE2 **subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA** - Platforma gospodareasca (Parcela 1,2,3 si 4);

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205
S(1)=10207.39mp P=439.777m			

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1
Funcțiune dominantă: Zona rezidențială - locuințe colective cu regim mediu de înălțime.
Funcțiuni admise: Spații de servicii și comerț la parterul imobilelor de locuințe colective.
Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
Regim de înălțime: max. P+2E, înălțime maximă : 10 m
Zona verde amenajată : min 10% din suprafața parcelei .
PARCELA 2 , PARCELA 3 și PARCELA 4
Funcțiune dominantă: Zona rezidențială - locuințe colective cu regim mediu de înălțime.
Funcțiuni admise: Spații de servicii și comerț la parterul imobilelor de locuințe colective.
Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
Regim de înălțime: max. P+3E+1Er, înălțime maximă : 16 m
Zona verde amenajată: min 10% din suprafața parcelei .
PARCELA 5
Funcțiune dominantă: cai de comunicație rutieră
Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.
Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00
PARCELA 6
Funcțiune dominantă: cai de comunicație rutieră
Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.
Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

LIMITE

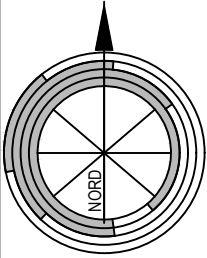
—●— LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- - - - - LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
—○— LIMITA PARCELE PROPUSE
..... LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

— CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE,PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
— CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUSE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

— ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT
— ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
— ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT
— ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
— ZONE VERZI AMENAJATE
— ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUSE
➤ ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
➤ ACCES CAROSABIL ULTERIOR REALIZARII LARGIRII STRAZII CEHOV
1 - 6 PARCELE PROPUSE



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

2.2 POSIBILITATI DE MOBILARE - VARIANTA 2

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

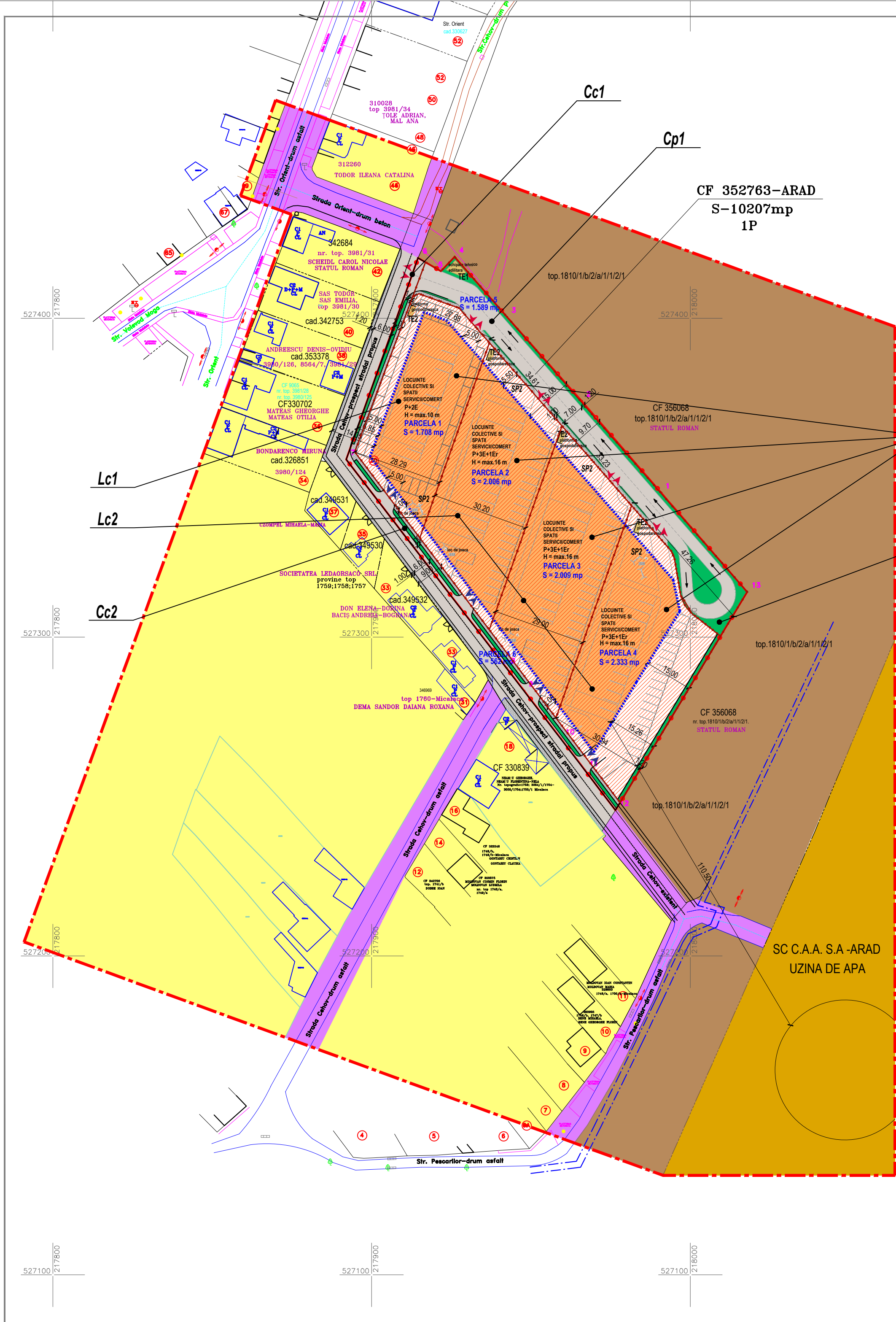
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
ZONA unitati industriale nepoluante	28.014,00	42,64%	17.807,00	27,10%
Zona rezidentiala – locuinte individuale	26.878,00	40,91%	26.878,00	40,91%
Zona de gospodarie comuna (uzina de apa)	6.039,00	9,19%	6.039,00	9,19%
Cai de comunicatie rutiera – strada Orient, Cehov	4.769,00	7,26%	5.331,00	8,11%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT - propus				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	3,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	7,36%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	1,23%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	1,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	0,56%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,02%
TOTAL GENERAL	65.700,00	100%	65.700,00	100%

BILANT TERITORIAL - INCINTA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUSE	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelor nr. 1,2 ,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert		805,60	7,90%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulații carosabile si pietonale.		365,00	3,58%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov		185,40	1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		1.356,00	13, 29%

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.		
Sef proiect: arh. DORIANA BALOGH			DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		
Proiectat: arh. Andreea TUTU			ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		
Desenat: arh. Andreea TUTU			SCARA: 1:100 1:1000 OCT. 2020		
			OBJECT: DENUMIRE PLANSA: POSIBILITATI DE MOBILARE - VARIANTA 2		
			PR. NR.: 195/2020 FAZA: P.U.Z. NR. PLANSA: 02.2 A		



ZONA FUNCTIONALA:
Lc **UNITATE FUNCTIONALA** - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

SUBUNITATI:

Lc1 **LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+2E CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT** (Parcela 1);
Lc2 **LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+1E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT** (Parcelele 2,3 si 4);
Cc1 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE**, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;
Cc2 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE**, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);
Cp1 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta** (Parcela 5);
Cp2 **subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje** (Parcelele 1,2,3 si 4);
SP1 **subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE** - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);
SP2 **subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE** - aferente parcelelor de locuire colectiva (Parcelele 1,2,3 si 4);
TE1 **subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA** - aferenta incintei (Parcela 5);
TE2 **subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA** - Platforma gospodareasca (Parcelele 1,2,3 si 4);

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205

S(1)=10207.39mp P=439.777m

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1
Funcțiune dominantă: Zona rezidențială - locuințe colective cu regim mediu de înălțime.
Funcțiuni admise: Spații de servicii și comerț la parterul imobilelor de locuințe colective.
Funcțiuni complementare: acces auto și pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
Regim de înălțime: max. P+2E, înălțime maximă : 10 m
Zona verde amenajată : min 10% din suprafața parcelei .

PARCELA 2 , PARCELA 3 si PARCELA 4
Funcțiune dominantă: Zona rezidențială - locuințe colective cu regim mediu de înălțime.
Funcțiuni admise: Spații de servicii și comerț la parterul imobilelor de locuințe colective.
Funcțiuni complementare: acces auto și pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare.
P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,70
Regim de înălțime: max. P+3E+1E, înălțime maximă : 16 m
Zona verde amenajată: min 10% din suprafața parcelei .

PARCELA 5
Funcțiune dominantă: cai de comunicație rutieră
Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.
Funcțiuni complementare: acces auto și pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

PARCELA 6
Funcțiune dominantă: cai de comunicație rutieră
Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.
Funcțiuni complementare: acces auto și pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare
P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

LIMITE

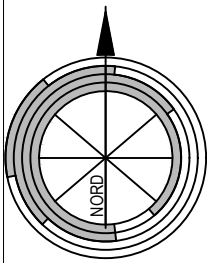
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE,PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
- ZONA VERZI AMENAJATE
- ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
- ACCES CAROSABIL ULTERIOR REALIZARII LARGIRII STRAZII CEHOV
- PARCELE PROPUSE



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

2 REGLEMENTARI URBANISTICE

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

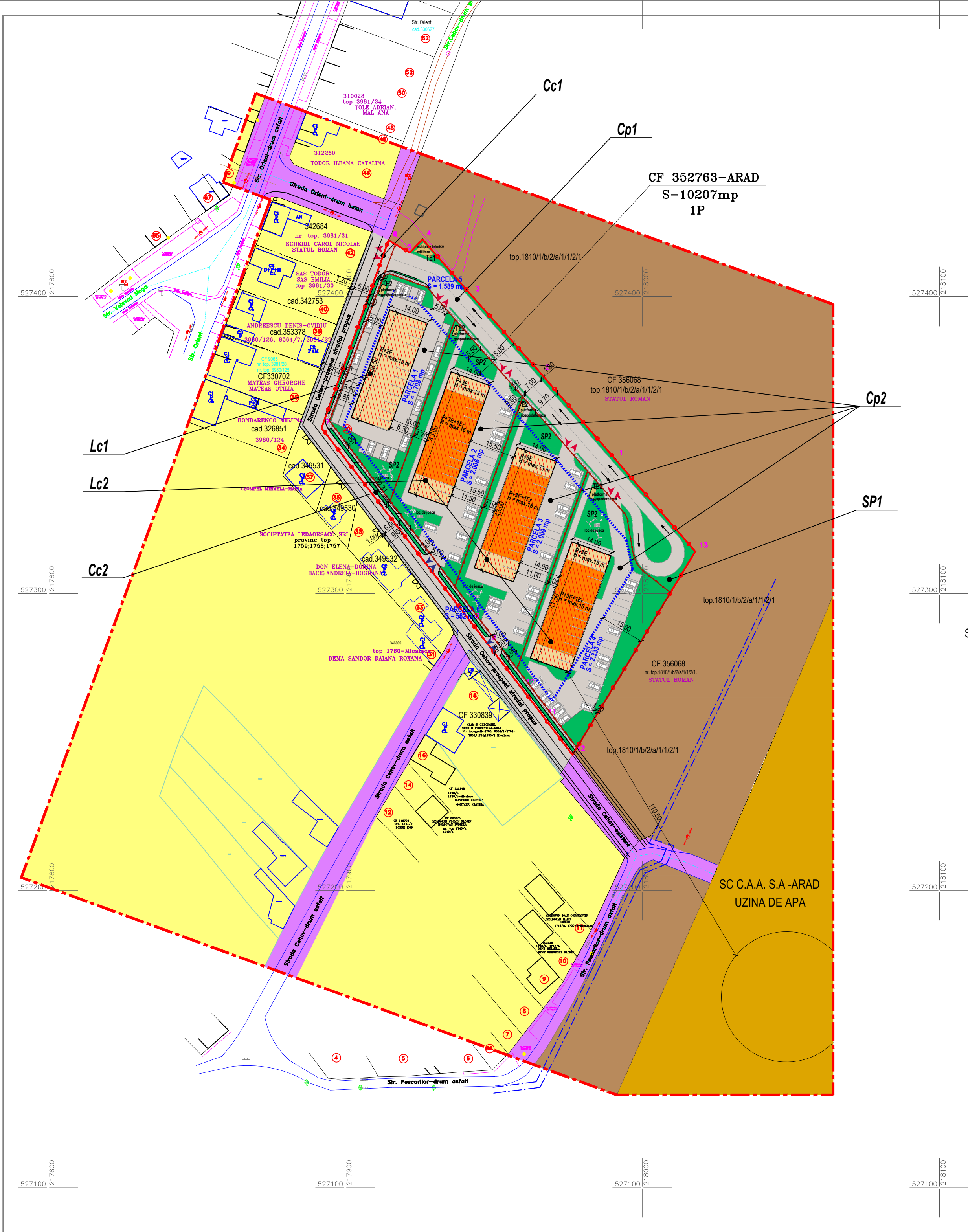
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA unitati industriale nepoluante	28.014,00	42,64%	17.807,00	27,10%
Zona rezidentiala – locuinte individuale	26.878,00	40,91%	26.878,00	40,91%
Zona de gospodarie comunală (uzina de apa)	6.039,00	9,19%	6.039,00	9,19%
Cai de comunicație rutieră – strada Orient, Cehov	4.769,00	7,26%	5.331,00	8,11%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT - propus				
PARCELA NR. 1, 2 , 3 si 4 : S = 8.056 mp				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	3,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	7,36%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	1,23%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	1,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	0,56%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,02%
TOTAL GENERAL	65.700,00	100%	65.700,00	100%

BILANT TERITORIAL - INCINTA REGLEMENTATA

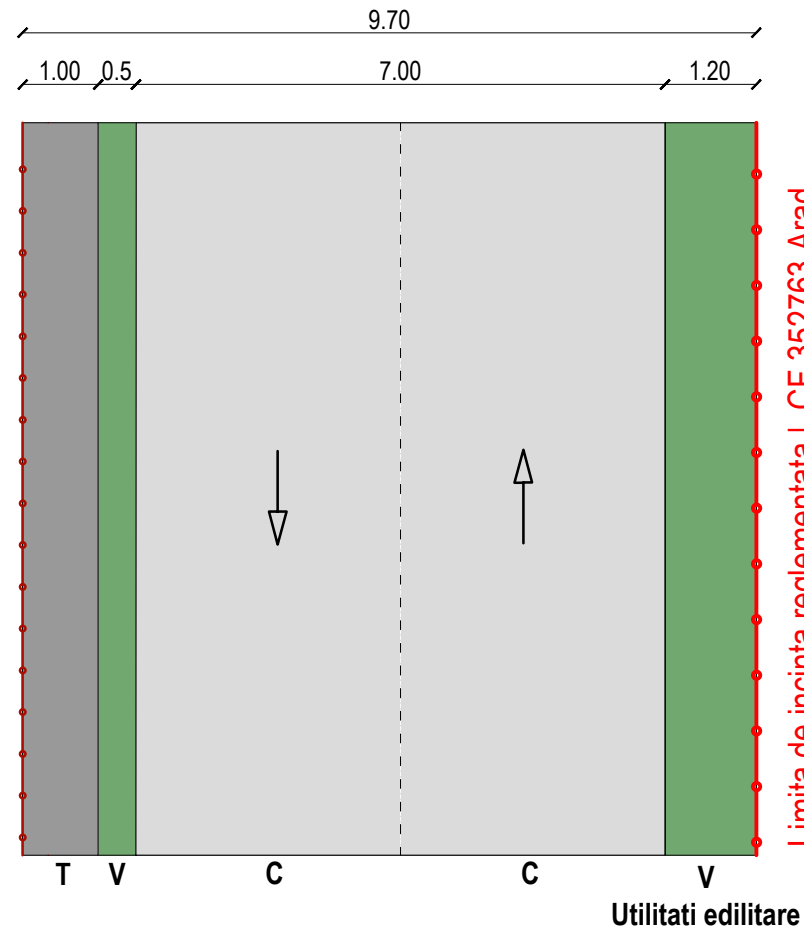
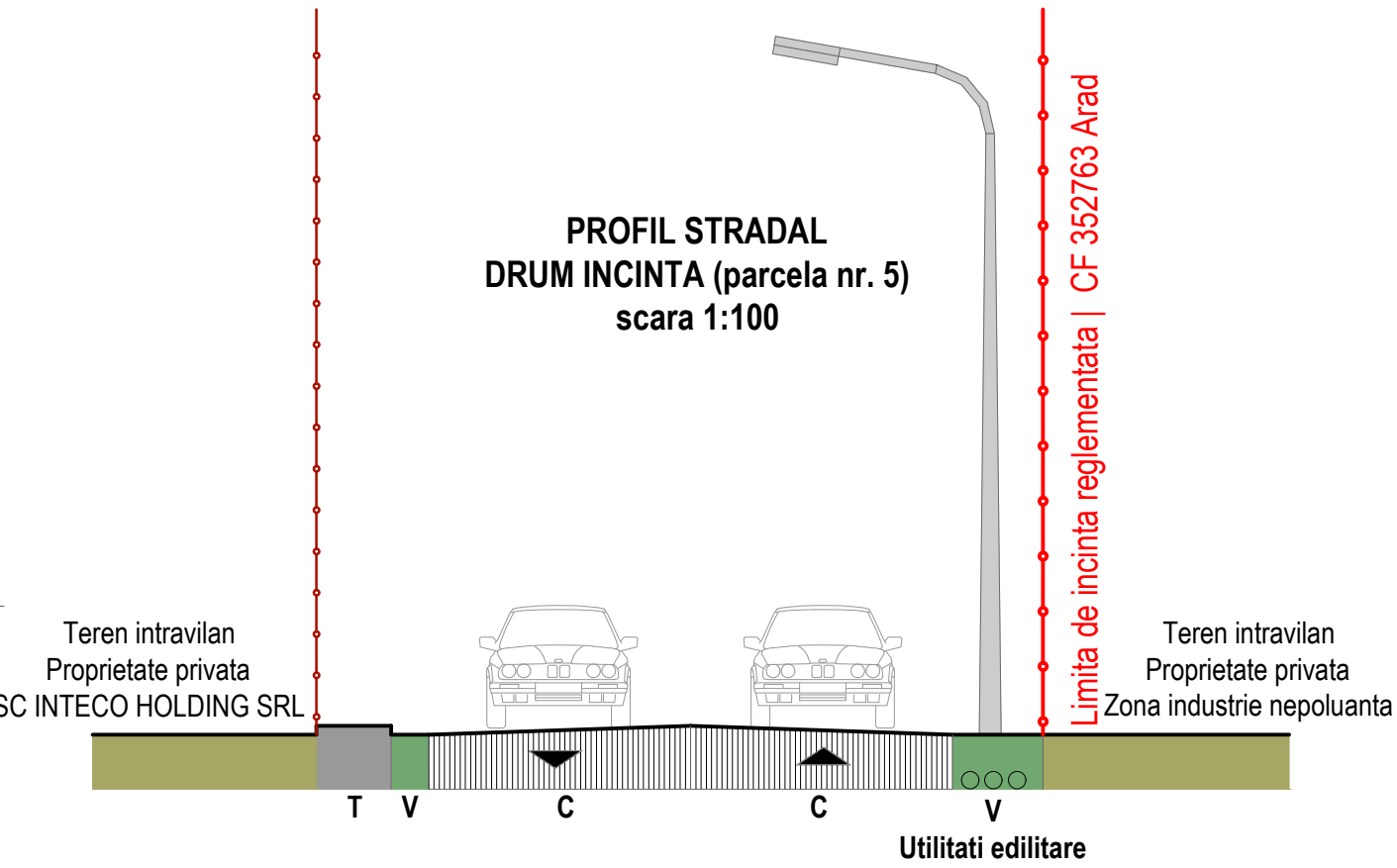
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2 , 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPOUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert		805,60	7,90%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.		365,00	3,58%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov		185,40	1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA		1.356,00	13,29%

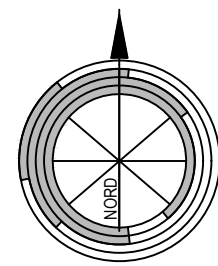
PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.		
Sef proiect: arh. DORIANA BALOGH			DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		
Proiectat: arh. Andreea TUTU			ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		
Desenat: arh. Andreea TUTU			SCARA: 1:1000 OCT. 2020		
			OBJECT: REGLEMENTARI URBANISTICE		
			PR. NR.: 195/2020 FAZA: P.U.Z. NR. PLANSA: 02 A		



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latitudini D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	527345.286	217990.823	38.044
2	527374.026	217965.896	35.245
3	527400.376	217942.489	25.051
4	527419.251	217926.018	6.193
5	527414.768	217921.746	8.282
6	527418.909	217914.573	67.081
7	527355.729	217892.030	82.427
8	527290.394	217942.285	9.142
9	527283.148	217947.859	18.981
10	527268.103	217959.431	12.423
11	527258.220	217966.958	15.737
12	527245.700	217976.493	79.966
13	527314.158	218017.821	41.205
S(1)=10207.39mp P=439.777m			



T - Trotuar
C - Carosabil
V - Zona verde / utilitati edilitare



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
ZONA unitati industriale nepoluante	28.014,00	42,64%	17.807,00	27,10%
Zona rezidentiala – locuinte individuale	26.878,00	40,91%	26.878,00	40,91%
Zona de gospodarie comunală (uzina de apa)	6.039,00	9,19%	6.039,00	9,19%
Cai de comunicatie rutiera – strada Orient, Cehov	4.769,00	7,26%	5.331,00	8,11%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT - propus				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	3,68%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	7,36%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	1,23%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	1,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	0,56%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,02%
TOTAL GENERAL	65.700,00	100%	65.700,00	100%

BILANT TERITORIAL - INCINTA REGLEMENTATA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulatii carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA		PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2 ,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	805,60	7,90%	
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.	365,00	3,58%	
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov	185,40	1,81%	
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.356,00	13,29%	

ZONA FUNCTIONALA:

Lc **UNITATE FUNCTIONALA** - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

SUBUNITATI:

Lc1	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+2E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);
Lc2	LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 2,3 si 4);
Cc1	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;
Cc2	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);
Cp1	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);
Cp2	subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcela 1,2,3 si 4);
SP1	subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);
SP2	subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelor de locuire colectiva (Parcela 1,2,3 si 4);
TE1	subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - aferenta incintei (Parcela 5);
TE2	subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - Platforma gospodareasca (Parcela 1,2,3 si 4);

INDICATORI URBANISTICI :

PARCELA 1
Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime. Functiuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective. Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare. P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max.: 1,20
Regim de inaltime: max. P+2E, Inaltime maxima : 10 m
Zona verde amenajata : min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 2 , PARCELA 3 si PARCELA 4
Funciune dominanta: Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime. Functiuni admise: Spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective. Functiuni complementare: 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.: 1,70
Regim de inaltime: max. P+3E+1Er, Inaltime maxima : 16 m
Zona verde amenajata: min 10% din suprafata parcelei .

PARCELA 5
Funciune dominanta: cai de comunicatie rutiera
Functiuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi. Functiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare. P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00
PARCELA 6
Funciune dominanta: cai de comunicatie rutiera
Functiuni admise: circulatii pietonale, echipare tehnico-edilitara, zone verzi. Functiuni complementare: accese auto si pietonale, platforme carosabile de incinta, zone verzi, parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare. P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max.: 0,00

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teran proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

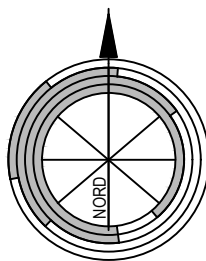
CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE.PIETONALE SI ZONE VERZI DE ALINIAMENT - EXISTENT
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPOS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE UNIFAMILIALE - EXISTENT
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE NEPOLUANTE - EXISTENT
- ZONA DE GOSPODARIRE COMUNALA - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPOS
- ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA
- ACCES CAROSABIL ULTERIOR REALIZarii LARGIRII STRAZII CEHOV
- PARCELE PROPUSE

PROIECTANT: TARA PLAN S.R.L. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18852512 BID Arad - RO14.BROIE.0205.1189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363		BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.	
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH		DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT	
Proiectat: arh. Andreea TUTU		ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad	
Desenat: arh. Andreea TUTU		OBIECT: SCARA: 1:100 1:1000 DENUMIRE PLANSĂ: POSIBILITATI DE MOBILARE	
		PR. NR.: 195/2020 FAZA: P.U.Z. NR. PLANSĂ: 02.1 A	



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

3 REGLEMENTARI EDILITARE

LIMITE

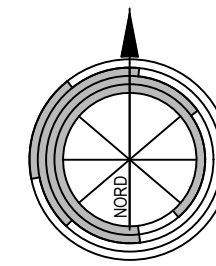
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

Legenda

- Camin tragere
- Linie electrica aeriana 20kv EXISTENTA
- LES Linie electrica subterana PROPUSA
- FB Firida de bransament electric PROPUS
- PT Post de transformare PROPUS
- Rețea apă rece potabilă EXISTENTA
- Conductă apă rece PROPUSA
- Rețea canalizare apă menajera EXISTENRA
- Rețea canalizare apă menajera PROPUSA
- Cămin de bransament - apa rece - PROPUS
- Cămin de racord - canalizare menajeră - PROPUS
- Hidrant exterior suprateran - Dn80 - PROPUS

SC C.A.A. S.A -ARAD
UZINA DE APA

Verificator, Expert:	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR. / DATA	
Verificator:					
PROIECTANT GENERAL SC TARA PLAN SRL ARAD - ROMANIA CUI RO 18832512 - J02/1251/2006				<u>Denumire proiect:</u> ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT	NR. 03/2021
PROIECTANT DE SPECIALITATE S. C. PROBIECTIV DESIGN S. R. L. ARAD - ROMANIA CUI 35105263 - J2/1102/2015				<u>Beneficiar:</u> SC INTECO HOLDING SRL <u>Amplasament :</u> JUD. ARAD, MUN ARAD, STR. ANTON CEHOV, NR. 20, CF NR 352763 <u>Obiect:</u> EDILITARE	FAZA PUZ
<u>Sef proiect:</u>	arh. Doriana BALOGH		SCARA 1:500 01. 2021	<u>Denumire plansa:</u> PLAN RETELE EDILITARE	PLANSA IE-IS 01
<u>Proiectat:</u>	ing. Cristian PUI				
<u>Desenat:</u>	ing. Cristian PUI				



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

CF 352763-ARAD
S-10207mp
1P

SC C.A.A. S.A -ARAD
UZINA DE APA

LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 65.700 mp
- LIMITA PARCELE PROPUSE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

PROPRIETATE PUBLICA

- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

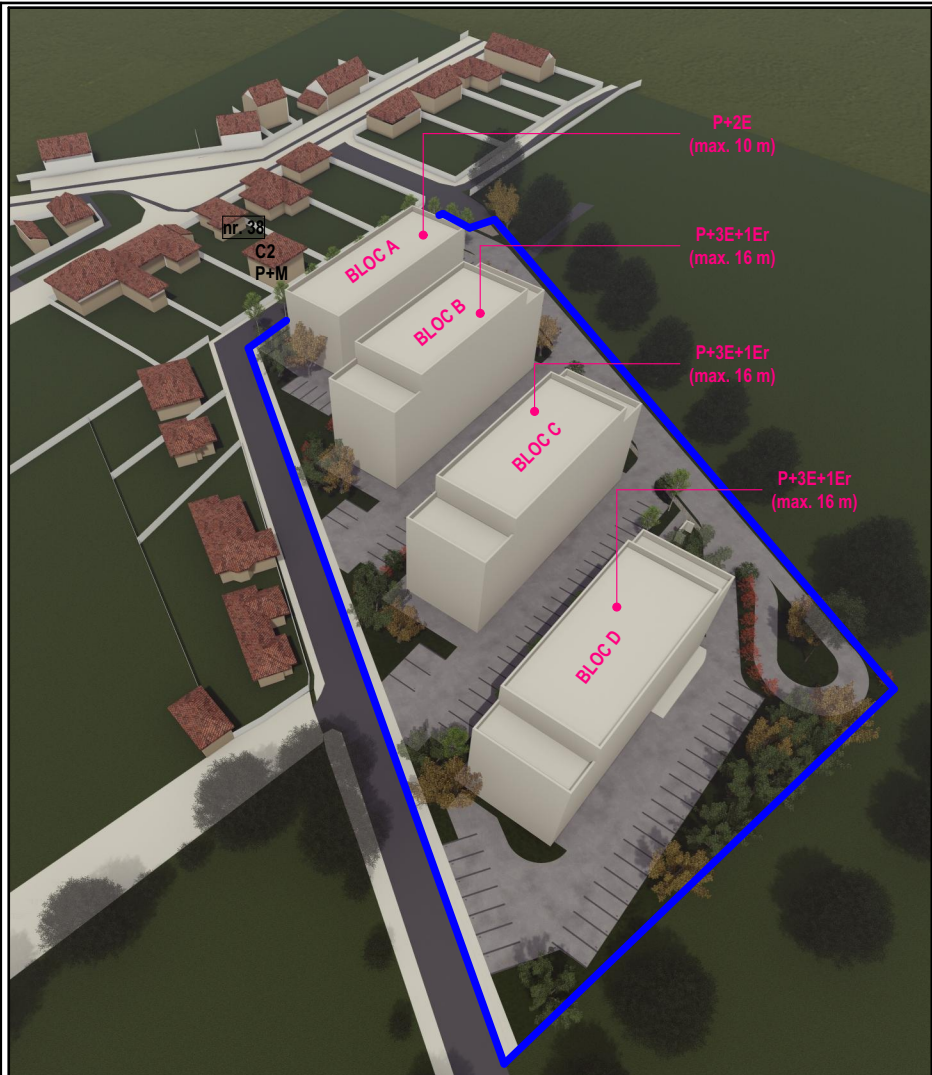
PROPRIETATE PRIVATA

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE

CIRCULATIA TERENURILOR

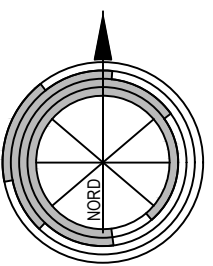
- TEREN CE SE INTENTONEAZA A FI TRECUT IN DOMENIU PUBLIC, REZERVAT PENTRU EXTINDERE STRADA CEHOV, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA: EXTINDERE DRUM, TROTUARE, RELETE EDILITARE, ZONE VERZI DE ALINIAMENT
S teren: aprox. 562 mp

PROIECTANT:  TARA PLAN S.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.		
DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT			PR. NR.: 195/2020		
ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad			FAZA: P.U.Z.		
Sef proiect:	arh. DORIANA BALOGH		SCARA: 1:1000	OBIECT:	
Proiectat:	arh. Andreea TUTU			DENUMIRE PLANSA:	NR. PLANSA:
Desenat:	arh. Andreea TUTU		iul. 2021	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04 A



LIMITA DE PROPRIETATE
S teren = 10.207 mp, conf. **C.F. nr. 352763 Arad**
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

Proiectant general:			BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.		Pr. nr.: 195/2020
 TARA PLAN Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006 CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.020S.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060			DENUMIRE PROIECT: " ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT " ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		
Sef proiect	arh. Doriana BALOGH		Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Andreea TUTU		-	DENUMIRE PLANSA:	
Desenat	arh. Andreea TUTU		Iun. 2021	ILUSTRARE URBANISTICA	



PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA REZIDENTIALA CU FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

6 PLAN SI PROFILE STRADALE PROPUSE
STRADA CEHOV

CF 352763-ARAD
S-10207mp
1P

top.1810/1/b/2/a/1/1/2/1

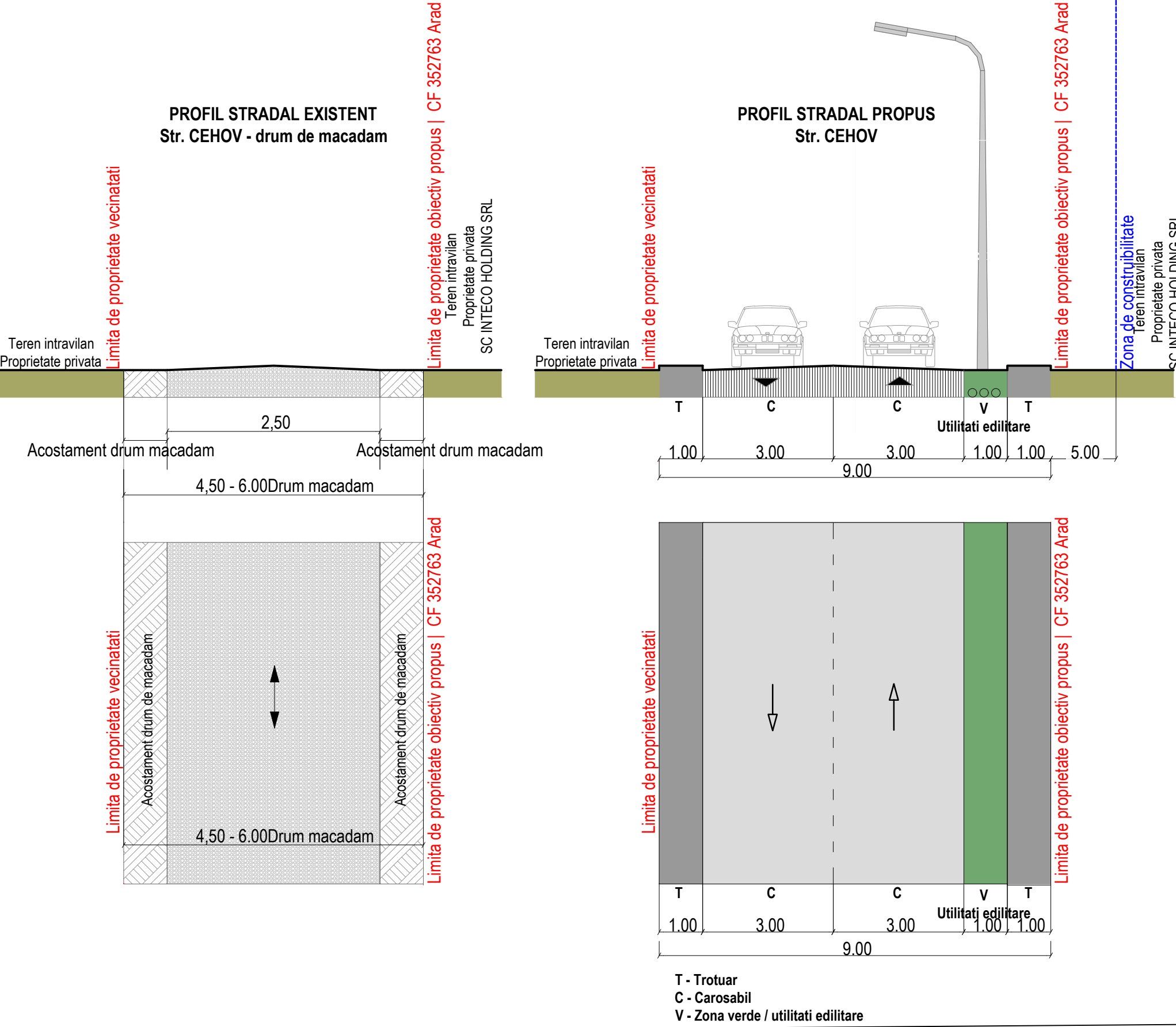
CF 356068
top.1810/1/b/2/a/1/1/2/1
STATUL ROMAN

SUPRAFATA REZERVATA EXTINDERII STRAZII CEHOV
S-APROX 562mp

CF 356068
nr. top.1810/1/b/2/a/1/1/2/1.
STATUL ROMAN

CF 330839
NRAMITU GHEORGHE,
NEAMTU FLORENTINA-NELA
Nr. topografic:1753; 3054/1/1754-
3055/1754;1755/1 Micalaca

PROFILE STRADALE
Scara 1:100



LIMITE

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 10.207 mp, conf. C.F. nr. 352763 Arad
Teren proprietate S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- TEREN REZERVAT PENTRU EXTINDERE
STRADA CEHOV CU INTERDICTIE
DE CONSTRUIRE CU EXCEPTIA: EXTINDERE DRUM,
TROTUARE, RELETE EDILITARE, ZONE VERZI DE ALINIAMENT

PROIECTANT:  TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363			BENEFICIAR: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.		
Sef proiect: arh. Doriana BALOGH			DENUMIRE PROIECT: ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT		
Proiectat: arh. Andreea TUTU			ADRESA: Mun. Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF nr. 352763 Arad		
Desenat: arh. Andreea TUTU			SCARA: 1:500		
			OCT. 2020		
			OBIECT: PLAN SI PROFILE STRADALE DRUM PROPUSE		
			PR. NR.: 195/2020		
			FAZA: P.U.Z.		
			NR. PLANSA: 06 A		

 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 email : danielaursachi@gmail.com	Pr. nr. 195/2020 Faza: P.U.Z. si R.L.U. Denumire proiect „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT” Beneficiar: mun.Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad. S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
--	--

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **“P.U.Z. si R.L.U. – ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT”**
- Amplasament: Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.
- Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: octombrie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului INTECO HOLDING s.r.l.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1524/05.10.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 36/30.12.2020, eliberate de Primăria municipiului Arad.

Terenul studiat este situat in intravilan mun. Arad, in partea de est a municipiului Arad, cartierul Gradiste.

Amplasamentul studiat are o suprafata de 10.207 mp conform extras C.F. nr. 352763 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a INTECO HOLDING s.r.l., avand categoria de folosinta pasune (conform C.F. nr. 352763Arad).

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Est – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Sud – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.
- Vest – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.

Terenul este liber de constructii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) Schimbarea destinatiei terenului in Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime

b) Crearea celor 4 parcele, avand destinatia de locuinte colective si functiuni complementare servicii/comert, si 2 parcele cu functiunea cai de comunicatie - circulatii carosabile si pietonale.

- c) Constructii noi: imobile zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si/sau comert la parterul acestora.
- d) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- e) Sistemalizare verticala a terenului
- f) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme
- g) Amenajare zone verzi si loc de joaca pentru copii.
- h) Acces carosabil in incinta

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform PUG Arad, terenul este situat in UTR 45. Functiunea dominanta a zonei este de circulatii feroviare si rutiere, industrie. Functiunile complementare ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

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

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI 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. mun. Arad;
- Certificat de urbanism nr. 1524/05.10.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 36/30.12.2020 eliberat de Primaria Mun. Arad;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in UTR 45. Functiunea dominanta a zonei este circulatii feroviare si rutiere, industrie. Functiunile complementare admise ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

Conform C.F. nr. 352763 Arad, categoria de folosinta a terenului este pasune.

Functiunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla la limita dintre o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, si o zona cu functiuni de industrie, cai de comunicatii, zone cu utilitati si dotari stradale.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Cehov avem locuinte preponderent individuale.

Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.

Data fiind proximitatea incintei pe 2 laturi cu locuinte individuale, schimbarea functiunii actuale, cea de industrie, aduce un plus de calitate al vietii pentru rezidentii din zona. Actualmente intre locuintele individuale si limita incintei cu functiune de industrie exista doar o distanta de aprox. 6 m.

Un avantaj al zonei studiate il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilan mun.Arada, in partea de est a municipiului Arad, cartierul Gradiste.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Est – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Sud – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.
- Vest – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.

Terenul este liber de constructii.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Relieful:

Conform ridicarii topografice, suprafata terenului este relativ plata, avand diferente de nivel nesemnificative. Acesta nu prezinta potential de alunecare.

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre 108,40 NMN si 109,60 NMN. Cota strazii Cehov, tronsonul aflat la vest de proprietate, este de 108,90 NMN.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Pe teren nu exista constructii.

Zona studiata nu face parte dintr-o arie naturală protejata declarata.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata 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 1,10 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 defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia.

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

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

Se vor respecta masurile de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de incadrare nr. 8290 / 03.06.2021 si anume:

➤ Respectarea legislatiei de mediu in vigoare:

- OUG nr. 195/2005 aprobata prin legea nr. 265/2006 pentru protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;

Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;

- Legea 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195 / 2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare;

- Alimentarea cu apa: Debitul de apa aferent/alimentarea cu apa potabila va fi asigurat prin extinderea retelei centralizate de apa potabila.

- Evacuarea apelor reziduale: apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul retelelor interioare de canalizare si evacuate la rețeaua de canalizare a municipiului prin extinderea sistemului de canalizare stradal, aflat pe strada Orient, la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ. Apele menajere evacuate vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile HG 188/2002 cu modificarile si completarile ulterioare privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 002.

- Canalizarea pluviala: Apele pluviale vor fi colectate si deversate partial in zonele verzi amenajate pe proprietate si in sistemul de canalizare pluviala a municipiului prin extinderea retelei de canalizare pluviala existenta pe strada Orient. Apele pluviale evacuate vor corespunde din punct de vedere calitativ cu prevederile HG 188/2002 cu modificarile si completarile ulterioare privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, normativul NTPA 001.

- Gestionarea deseurilor: vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseurilor in interiorul parcelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei si Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.

Deseurile reciclabile vor fi colectate in pubele, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere.

Se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor.

Deseurile inerte rezultate din tehnologiile de executie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile Legii nr. 211/2011 privind regimul deseurilor, titularul nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa.

Protectia biodeiversitatii: In conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

Se va respecta procentajul de spatiu verde prevazut in documentatie – 1356 mp.

Se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor.

Se vor respecta prevederile punctelor de vedere/avizelor e,ise/eliberate de autoritatile competente, conform Certificat de Urbanism.

Numarul parcarilor va fi adaptat la functiunea propusa, in conformitate cu anexa 5 din HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.

- Respectarea conditiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritatile implicate:
 - Aviz de oportunitate nr. 36/ 30.12.2020 emis de Primaria Municipiului Arad;
 - Aviz amplasament nr. 4206/15.03.2021 Compania de Apa Arad S.A.
 - Aviz de amplasament S.C. ENEL Distributie Banat S.A. nr. 07464141/10.03.2021
 - Aviz S.C. DELGAZ GRID S.A. nr. 212904151 din 09.03.2021
 - Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 625426/05.05.2021 – privin
d securitatea la incendii + PLANSA ANEXA
 - Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 625428/05.05.2021 -privind protectia civila
 - Notificare DSP Arad nr. 108/31.03.2021
 - Aviz Serviciul de Telecomunicatii Speciale nr. 13683 din 01.04.2021
 - Aviz de principiu al Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 6936/529/15.04.2021.
- Respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare. Titularul planului are obligatia sa notifice A.P.M. Arad in cazul oricarei modificari aduse planului initial;
- In conformitate cu Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, titularul planului va solicita si obtine acord de mediu inaintea demararii oricaror lucrari de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea unei notificari prealabile la A.P.M. Arad;

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a întocmit de către S.C. TERRA TEHNIK S.R.L. studiul geotehnic nr. 1139/2021, prezentat ca anexa la prezenta documentație.

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 a fost ocupat în trecut de o serie de construcții, iar în prezent pe amplasament se găsesc depozite de resturi provenite din demolări;
- stratificația interceptată în foraj este eterogenă, dedesubtul umpluturii fiind identificate pământuri de natură coezivă în alternanță cu orizonturi necoezive până la adâncimea de investigare de 8,00 m față de CT;
- apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimi cuprinse între de 0,60 – 4,00 m față de CT (NH = -0,60 - -2,60 m);
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic va intra în contact cu fundațiile posibilelor construcții propuse.
- lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate medie spre mare.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci coezive, alcătuit din argilă prăfoasă.

Adâncimea de fundare optimă pentru posibilele construcții va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale acestora, după realizarea unui studiu geotehnic, în faza DTAC/PT, cu o rețea de investigare mai îndesată și adâncimi corespunzătoare pentru viitoare construcții. Având în vedere caracteristicile stratelor interceptate, recomandăm adoptarea unei adâncimi minime de fundare, $D_f \text{ min} = 1,20 \text{ m}$ față de CT.

2.4 Circulația:

Amplasamentul studiat este actualmente accesat din strada Anton Cehov, aflată pe laturile de sud și vest ale proprietății. Strada Anton Cehov este o stradă cu un profil subdimensionat, având o lățime cuprinsă între 5,5 m și 7,0 m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată:

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare sunt construcții de locuințe cu regim mic de înălțime, clădiri rezidențiale cu locuințe unifamiliale, la vest și sud de amplasament. Pe laturile estică și nordică sunt terenuri libere de construcții, cu destinație industrială. La sud-est de amplasament se afla incinta Uzinei de Apa Arad.

Relationari între funcțiuni:

Funcțiunile existente pe terenurile din zona studiată sunt complementare. Incinta studiată este despartită de proprietățile de locuințe individuale de către strada Cehov, pe laturile vest și sud. Fata de parcelele aflate pe latura estică și nordică, cu funcțiune industrială, se va respecta distanța de siguranță de 15 m, necesară delimitării celor două funcțiuni, și anume: zona rezidențială de zona industrială.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Terenul studiat, având CF nr. 352763 Arad, este liber de construcții.

Proprietățile având destinație rezidențială – locuințe unifamiliale sunt ocupate cu construcții în regim parter, P+1E, având un procent de ocupare al terenului până la 40% din suprafața terenului.

Asigurarea cu servicii a zonei:

Amplasamentul studiat se afla, într-o zonă cu drumuri carosabile asfaltate. Amplasamentul studiat se afla la o distanță de aprox 700 m fata de rețeaua orașului de tramvai și linie de autobuz.

Utilitățile existente în zona sunt: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, existente pe strada Anton Cehov și strada Orient.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- La acest moment, accesul la parcelele ce compun terenul din prezenta documentație nu este reglementat.
- Amplasamentul nu este racordat și bransat la utilitățile existente în zona.
- Terenul reglementat prin PUZ este teren cu funcțiune industrială, iar vecinătatea nordică și estică a parcelei are aceeași funcțiune. La sud și vest de amplasament, pe partea cealaltă a străzii A. Cehov terenurile au funcțiune rezidențială.

2.7. Echiparea edilitară:

Terenul studiat nu este racordat sau bransat la rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică sau gaze naturale.

Utilitățile existente în zona sunt: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, existente pe strada Anton Cehov și strada Orient.

Amplasamentul studiat este actualmente accesat din strada Anton Cehov, aflată pe laturile de sud și vest ale proprietății.

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 de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat după finalizarea execuției lucrărilor de construire.

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

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

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

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu elemente metalice/beton.

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

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- nu sunt instituite zone de protecție în proximitatea sau pe terenul studiat.
- se vor respecta distanțele de siguranță și de protecție, respectiv condițiile impuse prin avizele deținătorilor de utilități și anume Aviz nr. 4206/15.03.2021 Compania de Apă Arad S.A., Aviz nr. 07464141/10.03.2021 E-Distributie Banat S.A., Aviz nr. 212904151/09.03.2021 Delgaz Grid.

2.9. Opțiuni ale populației:

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

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat în studiu se află în UTR 45. Funcțiunea dominantă a zonei este circulația feroviară și rutieră, industrie. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentații, din zona unități industriale și depozite nepoluante, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zona servicii și comerț.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost obiecții.

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

S-a parcurs etapa II din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010, iar documentația disponibilă la Serviciul de Dezvoltare Urbana și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilelor învecinate, de pe strada Orient. Au fost transmise întrebări pentru care s-au formulat răspunsuri de către elaboratorul documentației de urbanism, conform Raportul informării și consultării publicului – Etapa II.

În urma consultării publicului și a H.C.L.M. Arad nr. 590/17.12.2021, a fost revizuită soluția de urbanism propusă la fazele anterioare după cum urmează:

- s-a micșorat regimul de înălțime reglementat pentru parcela nr. 1 (Lc1), de la P+3E+2Er la P+2E, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor, de la max. 19 m la max. 10 m.
- s-a micșorat regimul de înălțime reglementat pentru parcelele nr. 2,3 și 4 (Lc2), de la P+4E+1Er la P+3E+1Er, respectiv înălțimea maximă a construcțiilor, de la max. 19 m, respectiv 16 m pentru retragere, la max. 16 m, respectiv 13 m pentru retragere.
- s-a marit retragerea față de limita vestică a parcelei nr. 1 – de la 4.85 m față de limita incintei la 6.85 m față de limita incintei, respectiv de la aprox. 12 m la 14 m față de frontul stradal opus al strazii Cehov.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

Elemente de temă: S.C. INTECO HOLDING S.R.L., în calitate de initiator, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii **ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT**, și anume imobile cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestării servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de înălțime cuprins între P+2E, pentru corpul de clădire de pe parcela nr. 1 și P+3E+1Er pentru construcțiile de pe celelalte 3 parcele cu destinație rezidențială.

Astfel se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului și stabilirea de noi reglementări urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentații, din zona unități industriale și depozite nepoluante, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și zona servicii și comerț.

Totodată, se dorește lotizarea incintei în 6 parcele independente.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- schimbarea destinației terenului
- lotizarea terenului în 6 parcele
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire colectivă și servicii/ comerț.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de înălțime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime și servicii/comerț, cu amenajările aferente.**

Se propune realizarea a 6 parcele independente, parcelele 1 -> 4 cu destinația locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și comerț la parterul imobilelor, iar parcelele nr. 5 și 6 cu destinația circulației auto și pietonale.

Prin intermediul parcelei nr.5 se va realiza accesul auto și pietonal la parcelele 1 -> 4.

Parcela nr. 6 reprezintă teren rezervat pentru viitoare extindere a strzii Cehov.

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

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat studiat se află în UTR 45. Funcțiunea dominantă a zonei este circulației feroviare și rutiere, industrie. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse între +108,40 NMN și +109,60 NMN. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale.

Se propune un regim de înălțime al imobilelor propuse de maxim P+2E pentru parcela nr. 1, înălțime maximă a construcțiilor +10,00 m și maxim P+3E+1Er pentru parcelele nr. 2, 3 și 4, înălțime maximă a construcțiilor +16,00 m, respectiv 13 m pentru retragere.

Se va respecta înălțimea maximă a construcțiilor din incintă reglementată, și anume maxim +128,6 NMN (109,6 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural +19 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Perimetrul de construibilitate propus este reprezentat în planșa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

3.4. Modernizarea circulației:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestică a amplasamentului studiat, la capatul proprietății dinspre strada Orient, strada cu dublu sens prin intermediul unei parcele nou constituite în interiorul amplasamentului studiat (Parcela nr. 5).

Pe latura nordică a terenului studiat, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din drum de incintă cu dublu sens, cu o buclă de întoarcere în dreptul parcelei nr. 4, trotuar și zone verzi. Buclă de întoarcere va avea o bandă de minim 3,5 m lățime.

Această zonă de circulație va permite accesul la cele 4 parcele de locuire colectivă și va fi o parcelă distinctă de acestea (Parcela nr.5). Aceasta va cuprinde și zona de echipare tehnico-edilitară aferentă întregii incinte.

Profilul stradal propus pentru drumul de incintă va fi de minim 9,5 m, constând în: parte carosabilă - lățime 7,00 m, zonă verde lățime minim 1,20 m (pe partea estică) și 0,5 m (pe partea vestică), trotuar lățime 1,00 m (pe partea vestică).

Fiecare din cele 4 parcele de locuire colectivă și servicii/comerț va avea un acces și o ieșire din parcela nr. 5 - drum de incintă (latura nordică a incintei).

Racordul parcelelor nr. 1,2,3 si 4 la calea de acces va fi de minim 5,00 m, pentru a permite acces si iesire simultan.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare.

La vest si sud de proprietate, se va rezerva o fasie de teren, in suprafata de aproximativ 562 mp, pentru o viitoare extindere (latire) a strazii Cehov. Pe aceasta fasie de teren se instituie interdictie de construire, cu exceptia: extindere drum, trotuare, retele edilitare, zone verzi de aliniament.

Profilul existent al strazii Cehov este variabil, de la 5,50 m la 7,80 m, din care drum de macadam cu latime de aproximativ 2,50 m.

Profilul stradal propus pentru strada Cehov este de 9 m, constand in: parte carosabila cu latime de 6 m, trotuar latime 1 m de o parte si de alta si zona verde latime 1 m pe partea cu terenul reglementat prin prezenta documentatie. Extinderea strazii Cehov intra in sarcina dezvoltatorului.

Ulterior realizarii extinderii strazii Cehov, este obligatorie realizarea unor accese secundare la parcelele 1->4, din strada Cehov.

Se vor respecta conditiile din Avizul nr. 129006/01.02.2021 Inspectoratul de Politie Judetean Arad – Serviciul Rutier.

In interiorul parcelelor de locuire colectiva si servicii/comert nr. 1, 2, 3 si 4 se propun platforme carosabile, trotuare si parcar 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 locuire colectiva si servicii/comert parcelele de locuit 1, 2, 3 si 4 se va asigura 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.

Pentru Parcela nr. 1, se va realiza un numar de minim 24 locuri de parcare aferente unitatilor locative si un numar de minim 2 locuri pentru spatiile de servicii amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Pentru Parcelele nr. 2,3 si 4 se va realiza un numar de minim 37 locuri de parcare aferente unitatilor locative si un numar de minim 2 locuri pentru spatiile de servicii amplasate la parterul imobilelor de locuit, pe fiecare parcela in parte.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile constituite in parcela nr. 5 se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

Accesele auto si pietonale, drumul de incinta, platformele carosabile, trotuarele si parcarile pentru autoturisme sunt prezentate in plansa 02_Reglementari urbanistice - posibilitati de mobilitate.

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 studiată are suprafața de **65.700 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil și pietonal din strada Anton Cehov în incinta reglementată și propunerea de extindere a strazii Cehov aflată la sud și vest de amplasament.

Zona studiată cuprinde inclusiv vecinătățile terenului reglementat prin prezenta documentație.

Se vor realiza noi accese și ieșiri de pe proprietate pentru cele patru parcele nou create, cu funcțiunea mixta - locuire colectivă și servicii/comert.

Totodată se dorește racordarea și bransarea la rețelele de utilități a celor 4 parcele cu funcțiunea mixta - locuire colectivă și servicii/comert.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **10.207 mp** și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 352763 Arad, în proprietate privată S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de înălțime, între P+2E - P+3E+1Er și reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Schimbarea destinației terenului în Zona rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de înălțime
- b) Crearea celor 4 parcele, având destinația de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comert și 2 parcele cu funcțiunea cai de comunicație - circulații carosabile și pietonale.
- c) Construcții noi: imobile zona rezidențială locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și/sau comert la parterul acestora.
- d) Dotări tehnico-edilitare, platforma gospodăreasca
- e) Sistematizare verticală a terenului
- f) Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme
- g) Amenajare zone verzi și loc de joacă pentru copii.
- h) Acces carosabil în incintă

Se propune realizarea unei zone mixte - zona rezidențială locuințe colective cu funcțiuni complementare servicii/comert cu regim mediu de înălțime.

Parcelele nr. 1, 2, 3 și 4: S. teren: între 1.708 mp și 2.333 mp

Funcțiune principală: Zona rezidențială locuințe colective cu regim mediu de înălțime.

Funcțiuni admise: spații de servicii și comert la parterul imobilelor de locuințe colective.

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zone verzi, loc de joacă, platforme carosabile și parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comert, amplasate la parterul imobilului de locuințe, având regim de înălțime maxim P+2E. Pentru parcela nr. 1, se estimează un număr de aproximativ 24 și aproximativ 2 spații comerciale/prestări servicii.

Pe parcelele nr. 2, 3 și 4 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective și funcțiuni complementare servicii/comert, amplasate la parterul imobilului de locuințe, având regim de înălțime maxim P+3E+1Er. Pe fiecare parcelă din cele 3 (parcelele 2, 3 și 4), se estimează un număr de aproximativ 37 apartamente și aproximativ 2 spații prestări servicii.

În întreaga incintă, se va realiza un număr de maxim 135 apartamente și maxim 8 spații comerciale/prestări servicii, amplasate la parterul imobilelor de locuit.

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic de apartamente și

spatii de servicii, dar cu respectarea suprafetei de zona verde si a parcajelor necesare numarului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

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

Parcela nr. 5 : S. teren: estimat 1.589 mp

Funcțiune principală: cai de comunicație rutieră

Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

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

Parcela nr. 6 : S. teren: estimat 562 mp

Funcțiune principală: cai de comunicație rutieră - teren rezervat pentru extindere strada Cehov - cu interdicție de construire construcții permanente.

Funcțiuni admise: circulații pietonale, echipare tehnico-edilitară, zone verzi.

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

BILANȚ TERITORIAL IN ZONA STUDIATA 65.700 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
ZONA unitati industriale nepoluante	28.014,00	42,64%	17.807,00	27,10%
Zona rezidentiala – locuinte individuale	26.878,00	40,91%	26.878,00	40,91%
Zona de gospodarie comunală (uzina de apă)	6.039,00	9,19%	6.039,00	9,19%
Cai de comunicație rutieră – strada Orient, Cehov	4.769,00	7,26%	5.331,00	8,11%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME ȘI SPATII SERVICII/COMERT - propus				
PARCELA NR. 1, 2, 3 și 4 : S = 8.056 mp				
Construcții (maxim 30% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	3,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafața lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	7,36%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafața lotului propus, inclusiv loc de joacă amenajat)	0,00	0,00%	805,60	1,23%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp				
Platforme carosabile și pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	1,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	0,56%
Zona tehnico-edilitară aferentă întregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,02%
TOTAL GENERAL	65.700,00	100%	65.700,00	100%

BILANȚ TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATĂ 10.207 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA - TEREN VIRAN IN INTRAVILAN, cu destinatie unitati industriale nepoluante	10.207	100%	0,00	0,00%
ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME SI SPATII SERVICII/COMERT				
PARCELA NR. 1, 2, 3 si 4 : S = 8.056 mp 78,93% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	2.416,80	23,68%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.833,60	47,35%
Spatiu verde amenajat (minim 10% din suprafata lotului propus, inclusiv loc de joaca amenajat)	0,00	0,00%	805,60	7,90%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA				
PARCELA NR. 5: S = 1.589 mp 15,57% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	1.209,00	11,84%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	365,00	3,58%
Zona tehnico-edilitara aferenta intregii incinte	0,00	0,00%	15,00	0,15%
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - TEREN REZERVAT EXTINDERII STRAZII CEHOV				
PARCELA NR. 6: S = 562 mp 5,50% din incinta reglementata				
Platforme carosabile si pietonale	0,00	0,00%	376,60	3,69%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL	10.207,00	100%	10.207,00	100%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent Parcelelor nr. 1,2 ,3 si 4 - Zona rezidentiala - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si spatii servicii/comert	805,60	7,90%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 5 - cai de comunicatii terestre - circulatii carosabile si pietonale.	365,00	3,58%
Spatiu verde amenajat aferent parcelei nr. 6 - cai de comunicatii terestre - teren rezervat extinderii strazii Cehov	185,40	1,81%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	1.356.00	13, 29%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ

Parcela nr. 1:

S. teren – aprox. 1.708,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,20

Parcela nr. 2:

S. teren – aprox. 2.006,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 3:

S. teren – aprox. 2.009,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 4:

S. teren – aprox. 2.333,00 mp, -> P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 5:

S. teren – aprox. 1.589,00 mp, -> P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Parcela nr. 6:

S. teren – aprox. 562 ,00 mp, -> P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUȘ
01.	Amplasare	Intravilanul mun. Arad	Intravilanul mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată INTECO HOLDING s.r.l.	

Este permis ca suprafețele propuse pentru noile parcele să fie redimensionate în timpul operațiunilor de parcelare, cu condiția respectării reglementărilor prezentei documentații.

3.5.1. Sistemizare verticală:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +108,40 NMN și +109,60NMN.

Cota terenului sistematizat CTS este prevăzută între +109,00 NMN și +110,00 NMN, funcție de soluțiile propuse la următoarele faze de proiectare.

Accesul la noile parcele rezultate se va realiza prin intermediul parcelei nr. 5. parcela propusă cu destinația de cai de comunicație terestră - drum de incintă.

Ulterior realizării extinderii străzii Cehov, este obligatorie realizarea unor accese secundare la parcelele 1->4, din strada Cehov.

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

Pentru zona rezidențială locuire colectivă și servicii/comert parcelele de locuit 1, 2, 3 și 4 se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată 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.

Parcarile aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor și platformelor carosabile în incintă se va face prin grija și cheltuiala initiatorului P.U.Z.

Totodata, se rezerva o suprafata de teren, identificata prin parcela nr. 6 , pentru o viitoare extindere a strazii Cehov. **Extinderea si modernizarea strazii Cehov se va realiza din fondurile private ale investitorului INTECO HOLDING s.r.l.**

3.5.2. Criterii compositionale si functionale:

Se propune realizarea unei zone preponderent rezidentiale, cu parcele avand functiunea de locuinte colective si functiuni de servicii/comert la parterul imobilelor de locuit, si o parcela cu functiunea de cai de comunicatii terestre - drum de incinta.

Pentru toate parcelele cu destinatia de rezidential - locuinte colective, respectiv servicii/comert, s-a stabilit zona de construibilitate admisa, conform plansa 02A Plan reglementari urbanistice.

Amplasarea noilor constructii se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul strazii Orient.

Se propune realizarea unor imobile de locuinte colective cu un regim de inaltime variabil, si anume: imobilul de locuinte aflat in partea de vest a proprietatii va avea un regim de inaltime de maxim P+2E. Restul imobilelor, cele de pe parcelele 2,3 si 4 - vor avea un regim maxim de inaltime de P+3E+1Er.

Prin retragerile propuse fata de limitele incintei se doreste ca zona de implantare a viitoarelor constructii sa fie centrata cit mai mult in interiorul incintei, asigurind o descongestionare volumetrica in relatia cu vecinatatile. Pentru laturile nord si est ale incintei, laturi care se invecineaza cu zona de industrie (in prezent teren viran, dar cu aceasta functiune) sint prevazute retrageri ale constructiilor de minim 15 m.

Orientarea principalelor spatii functionale din imobilul propus va fi spre est si vest.

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

Este considerat etaj retras, retragerile unui nivel pe cel putin 2 laturi ale constructiei. Retrageria minima acceptata va fi de 1,5 m fata de nivelul inferior.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Latura parcelor care poate fi asimilata frontului stradal este latura nordica, care reprezinta principalul acces la noile parcele propuse in incinta. Pentru aceasta latura vom folosi in continuare terminologia de FRONT STRADAL.

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 15,00 m fata de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu functiunea de industrie si anume latura estica si latura nordica a incintei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

Fata de frontul stradal- limita nordica (de drumul de incinta) pentru **Parcelele nr.1,2,3,4:**

- minim 5,50 m.(dat de distanta de 15 m fata de terenurile cu functiune industrială)

Fata de limita posterioara-latura sudica (str.Cehov) pentru **Parcelele nr.1, 2, 3 ,4:**

- minim 3,00 m fata de limita viitoarei extinderi a strazii Cehov.

Fata de limitele laterale:

Parcela nr. 1:

- minim 5,00 m fata de limita vestica a parcelei.(vecinatatea cu strada Cehov)

Parcela nr. 4:

- min. 15,00 m fata de limita estica a parcelei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajarilor tehnico-

edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, imprejmuii etc).

Limitele de construibilitate propuse in prezenta documentatie sunt reprezentate in plansa 02A REGLEMENTARI URBANISTICE.

Amplasarea constructiilor se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul strazii Orient.

Amplasarea constructiilor propuse se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 6,00 m intre acestea, indiferent daca acestea se afla pe parcele diferite sau pe aceeași parcela.

Se recomanda amplasarea constructiilor pe parcele astfel incat intre acestea sa fie cel puțin jumătate din înălțimea celei mai înalte. In caz contrar, pentru stabilirea solutiilor constructive si de amplasament, se va întocmi un Studiu de însoțire care sa demonstreze respectarea conditiilor de iluminat impuse de legislatie.

3.5.4. Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+2E. Înălțimea maxima a constructiilor va fi de 10,00 m.

Regimul de înălțime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.2, Parcela nr.3, Parcela nr. 4** destinate functiunii de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+3E+1Er. Înălțimea maxima a constructiilor la cornisa va fi de 16,00 m, respectiv 13,00 m (in cazul retragerii).

Înălțimea maxima aprobată a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat respecta conditiile din avizul nr. 6936/529/15.04.2021- Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

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:

P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,20

Parcela nr. 2, 3 și 4:

P.O.T. max.: 30,00 %, C.U.T. max. : 1,70

Parcela nr. 5:

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Parcela nr. 6:

P.O.T. max.: 0,00 %, C.U.T. max. : 0,00

Prin solutia de arhitectura prefigurată înca de la faza P.U.Z., se estimează si recomanda încadrarea constructiilor într-un P.O.T. de maxim 30,00%.

În întreaga incinta se va realiza un numar maxim de 135 apartamente si 8 spatii comerciale, amplasate la parterul imobilelor de locuit.

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. sa fie modificat, prin solutia de arhitectura sa se poata realiza un numar mai mic de apartamente si spatii de servicii, dar cu respectarea suprafetei de zona verde si a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificari ale unitatilor locative sau spatiilor comerciale/servicii initiale.

3.5.6. Plantatii:

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

Se propune realizarea de spatii verzi in procent de minim 13,29 % din suprafata intregii incinte. In acelasi timp, pentru fiecare parcela de locuinte colective in parte se va respecta procentul de zone verzi amenajate de minim 10 % din suprafata parcelei. Acest procent acopera inclusiv zona verde amenajata aferenta zonelor de servicii/comrt amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Astfel, se propune zona verde amenajata pentru fiecare parcela astfel:

Parcela nr. 1

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 24. Numarul estimat de persoane aferente este 72 persoane
=> $72 \text{ locuitori} \times 2 \text{ mp/locuitor} = 144 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 171 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 37. Numarul estimat de persoane aferente este 93 persoane
=> $93 \text{ locuitori} \times 2 \text{ mp/locuitor} = 186 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 200,60 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.2.

Parcela nr. 3

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 37. Numarul estimat de persoane aferente este 93 persoane
=> $93 \text{ locuitori} \times 2 \text{ mp/locuitor} = 186 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.3.

Parcela nr. 4

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 37. Numarul estimat de persoane aferente este 93 persoane
=> $93 \text{ locuitori} \times 2 \text{ mp/locuitor} = 186 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 233 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.4.

Parcela nr. 5

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 365 mp.

Parcela nr. 6

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca amenajate pentru copii

parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi).

Spatiul verde amenajat are un total de minim 1.356 mp, reprezentand 13,29 % din totalul suprafetei terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale. Aceste utilitati se afla momentan pe strazile Anton Cehov si Orient.

Accesul auto si pietonal pe parcela se va realiza din strada Anton Cehov, de pe latura nord-vestica a proprietatii, si apoi din parcela nr. 5 care va avea destinatia Cai de comunicatii - drum de incinta.

Racordurile la noile parcele se vor amenaja corespunzator functionarii a doua sensuri de circulatie auto si anume intrare si iesire de pe proprietate, de pe latura nordica.

Costurile pentru realizarea drumului de incinta si acceselor pe proprietate vor cădea în sarcina proprietarului.

În interiorul parcelelor propuse cu functiunea de locuire colectiva si spatii servicii/comert, se vor realiza platforme carosabile pentru circulatiile auto din incinta si parcare pentru autoturisme, pe fiecare parcela in parte, conform legislatiei in vigoare.

Alimentarea cu apă rece:

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

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Orient, pozitionata la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extinderea rețelei se va realiza prin intermediul unei conducte din polietilenă **DN 100mm**.

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsa se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare constructie in parte, în functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

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

Conductele de bansament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Ca si sursa alternativa pentru apa menajera, necesara pe trimpul lucrarilor de executie si pentru irigatie zone verzi, se pot executa foraje individuale pe fiecare lot, la adancime mica.

Breviar de calcul:

Numarul de persoane estimat:

-spatii de locuit: 500 persoane

-spatii pentru servicii si comert: 80 persoane

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

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

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

$$Q_{\max\ orar} = \frac{Q_{zi\ maxim} \times K_o}{n_s} \quad (mc/h)$$

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

-spatii de locuit: 350 persoane x 170 litri = 59.500 litri

-spatii pentru servicii si comert: 25 persoane x 5 litri = 125 litri

K_p = coeficient de pierderi= 1,1

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

K_o = coeficient de neuniformitate orara= 3

Prelucrând datele de mai sus cu formulele mentionate rezulta urmatoarele:

$$Q_{zi\ mediu} = 1.1 \times 59.500 / 1000 = \mathbf{65,45\ mc/zi}$$

$$Q_{zi \text{ maxim}} = 1.35 \times 65,45 = \mathbf{88,35 \text{ mc/zi}}$$

$$Q \text{ maxim orar} = (88,35 \times 3)/24 = \mathbf{11 \text{ (mc/h)}}$$

Canalizare menajeră:

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

Apa uzată menajeră va fi preluată prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Orient, pozițională la nord-vest de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extinderea rețelei se va realiza prin intermediul unei conducte de **PVC-KG D. 315mm**

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

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

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

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat 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.

Breviar de calcul:

Calculul debitului de apă menajeră s-a făcut conform SR 1846/1-2006 folosind debite specifice de calcul pentru consum menajer

Debitele de calcul pentru canalizare menajeră / parcela:

$$Q_{uz \text{ zimed}} = 0,9 \times Q_{zimed} = \mathbf{59 \text{ m}^3 / \text{zi}}$$

$$Q_{uz \text{ zimax}} = 0,9 \times Q_{zimax} = \mathbf{79 \text{ m}^3 / \text{zi}}$$

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

Canalizare pluvială:

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădire, considerată apă pluvială conventional curată.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apele pluviale cu hidrocarburi din parcuri și accesurile auto vor fi colectate prin intermediul unor receptoare și transportate printr-o rețea separată până la un separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, și deversată la caminul de racord.

Fiecare construcție va fi prevăzută cu un separator de hidrocarburi individual.

-apele pluviale curate de pe învelitorile clădirilor vor fi colectate și transportate printr-o rețea separată până la caminul de racord propus al fiecărei construcții

-debitul total de apă pluvială curată va fi deversat în caminul de racord propus

Apă pluvială conventional curată va fi preluată prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Orient, în funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Breviar de calcul:

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice de pe clădire

În conformitate cu STAS 1795-87, debitul de calcul al apelor meteorice Q_s se calculează cu relația :

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

În care :

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

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

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

m - coeficientul de înmagazinare

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

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

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

$$t_{cs} = \frac{L}{V} \quad (m)$$

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

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

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

$V = 40 \cdot 60$ m/min

$S_c = 2577$ [mp]

$F = 1/2$

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

• $= 0.85$

$m = 0,8$

Rezultă:

$$Q_p = 0.8 \cdot 2577 \cdot 0,0001 \cdot 220 \cdot 0.85 \quad [l/s]$$

$$Q_p = 38,5 \quad [l/s]$$

Canalizare pluvială - debit de calcul pentru ape meteorice din parcare

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

$$Q_p = m \cdot S \cdot i \cdot 0,0001 \quad [l/s]$$

$S_{platforme} = 6390$ mp

i - intensitatea ploii de calcul **220 $l/s \cdot ha$** (s-a determinat în funcție de frecvența normată a ploii **$f =$**

$1/2$ și de durata ploii, **$t = 10$ min**) conform (STAS 1846)

m - coeficientul de înmagazinare = 0,8

ϕ - coeficientul de scurgere = 0,85

$$Q_p = 0.8 \cdot 6390 \cdot 0,0001 \cdot 220 \cdot 0.85 \quad [l/s]$$

$$Q_p = 95,5 \quad [l/s]$$

Debit total de evacuare ape pluviale

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

$Q_{ctot} = 38,5 + 95,5 = 154$ l/s

Qctot=134 l/s

Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

Astfel, pentru zona studiata se propune montarea a 3 hidranti exteriori supraterani, Dn 80, fiecare asigurand debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118)

Hidrantii se vor monta la o distanta de aproximativ 30-50m unul fata de celalalt si vor fi alimentati din reseaua de distributie apa potabila propusa.

Interventia pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autompompe si astfel, fiecare raza de actiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Pentru cladirile de servicii si comert, se vor intocmi scenarii la foc de unde vor rezulta conditiile specifice de stingere incendiu.

In functie de aceste scenarii, in cazul in care reseaua de hidranti exteriori nu indeplineste conditiile necesare, se vor monta rezervoare si grupuri de pompare independente.

Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a noilor parcele se va face printr-un bransament la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe latura de nord-vest a amplasamentului, prin extinderea retelei pana in dreptul fiecarei parcele.

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual sau cu centrala termica pentru intregul imobil.

Alimentarea cu energie electrică:

In apropierea zonei studiate exista linie electrica de medie tensiune (LEA 20kV).

Se propune extinderea liniei electrice de medie tensiune aeriana cu linii electrice de medie tensiune subterane (LES 20kV) conform plansei IE01.

Se propune realizarea unui post de transformare 20/0,4kV in anvelopa de beton amplasat la limita de proprietate. De la noul post de transformare se vor alimenta consumatorii de energie electrica propusi pentru toate parcelele propuse.

In incita obiectivului se propune ca intreaga distributie a energiei electrice sa se faca prin linii electrice subterane (LES). Iluminatul exterior se va alimenta din tabloul de joasa tensiune din cadrul postului de transformare prin cabluri electrice de cupru/aluminiu, montate subteran si va fi destinat iluminarii cailor de acces auto si pietonal, parcarilor etc. A fost prevazuta o firida de bransament pentru fiecare parcela (1,2,3,4), amplasata la limita de proprietate a acestora.

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

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

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

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala cu regim mic de inaltime:

- Parcela 1: 24 locuințe x 7 kW = 168 kW
- 2 spatii comerciale x 7 kW = 14 kW

- Parcela 2,3,4: 37 locuințe x 7 kW = 259 KW x 3 = 777 KW
2 spatii comerciale x 7 kW = 14 kW x 3 = 42 KW

P instal. = 1.001 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 501 kW

Rețele de telecomunicații

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

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

Transport în comun, parcaje:

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 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5

Pentru zona rezidențială locuire colectivă și servicii/comert parcelele de locuit 1, 2, 3 și 4 se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comerț, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată 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.

Parcarile aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor și platformelor carosabile se va face prin grija și cheltuiala initiatorului P.U.Z.

3.7. Protecția mediului:

Funcțiunea propusă prin P.U.Z. **ZONA REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE SERVICIILOR/COMERT",** nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe o platforme gospodărești betonate, cu racord la apă și împrejmuire.
- Se vor respecta toate măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu nr. 8290/03.06.2021.

Modul de integrare a investiției în zonă:

Funcțiunea nouă propusă se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se află la limita dintre o zonă preponderent rezidențială de locuințe

individuale , aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, si o zona cu functiuni de industrie, cai de comunicatii, zone cu utilitati si dotari stradale.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Cehov avem locuinte preponderent individuale.

Se va rezerva o suprafata de teren, in suprafata aproximativa de 562 mp, pe latura sudica si vestica a amplasamentului pentru o extindere ulterioara a strazii Cehov.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

Pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor, se propun urmatoarele solutii:

- Se va rezerva o suprafata de teren de aproximativ 562 mp, constand in parcela nr. 6, pentru o viitoare extindere a strazii Cehov, aflata la sud si vest de proprietate.
- Se vor realiza accese la parcele nou create, prin intermediul parcelei nr.5, propusa.
- accesul/accesele vor asigura racordarea parcelei de drum propusa la trama stradala existenta, si anume strada Orient.
- pentru separarea functiunilor rezidentiale nou propuse de cele industriale existente pe terenurile invecinate Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 15,00 m fata de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu functiunea de industrie si anume latura estica si latura nordica a incintei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).
- pe latua nordica si estica a incintei reglementate, se va amenaja zona verde cu rol de protectie fata de terenurile invecinate cu functiunea de industrie usoara nepoluanta.
- Parcela existenta se va parcela in 6 loturi individuale, cu forma si dimensiuni conforme functiunilor nou propuse si a legislatiei in vigoare.
- Parcelele nou create se vor racorda si bransa la utilitatile existente in zona, prin extinderi de retele pana la parcelele create.

3.9. Obiective de utilitate publica:

Se propune o parcela cu destinatia de cai de comunicatie terestra - drum de incinta. Aceasta parcela va deservi accesul si circulatia auto si pietonala, pentru cele 4 parcele cu functiunea rezidentiala - locuinte colective.

Pe aceasta parcela se va institui servitute de trecere subterana si supraterana pentru cele 4 parcele cu functiunea rezidentiala - locuinte colective.

Se estimeaza posibile interventii la strada Cehov, aflata la sud si vest de terenul studiat, si anume: extinderea ulterioara a unui segment din strada Cehov. Pentru ca aceasta largire a unui segment din strada Cehov sa fie ulterior posibila, la acest moment se rezerva o suprafata de teren de aproximativ 562 mp din terenul reglementat in PUZ. Largirea segmentului de strada Cehov este un demers de interes local, chiar daca terenul necesar este pus la dispozitie de investitorul privat.

Se propune realizarea accesului auto si pietonal din strada Cehov in incinta reglementata prin PUZ.

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 - strada Cehov.
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, terenul rezervat extinderii strazii Cehov, in suprafata de aproximativ 562 mp, se intentioneaza a fi trecut in proprietatea publica a municipiului Arad.

Pentru realizarea obiectivelor propuse în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se propune ca parcela nr. 6, avand o suprafata de aproximativ 562 mp, sa fie rezervata si cu

interdicție de construire în afara de: drumuri, trotuare, rețele edilitare și zone verzi de acostament. Astfel pentru o viitoare extindere a strazii Cehov, ulterior aprobării PUZ-ului, prin operațiuni de parcelare și dezmembrare, terenul necesar este asigurat.

Extinderea și modernizarea strazii Cehov se va realiza din fonduri private ale investitorului.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

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

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

- schimbarea destinației terenului
- lotizarea terenului în 6 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 reglementări specifice zonei de locuire colectivă și servicii/ comerț.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de înălțime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, 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.

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

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

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

Intocmit: arh. Andreea TUTU

Urbanism: arh. Doriana BALOGH RUR - D,E


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. 195/2020
Faza: STUDIU DE INSORIRE
Den. pr.: „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT”
mun.Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, Jud Arad, CF nr.
352763 Arad
Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.

MEMORIU – STUDIU DE INSORIRE

1. DATE GENERALE

2. Denumirea proiectului: **“ ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT”**

- Amplasament: mun.Arad, str. Anton Cehov, nr. 20, CF 352763 Arad
- Proiectant general: s.c. TARA PLAN s.r.l.
- Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Numar proiect: 195 / 2020
- Faza de proiectare: P.U.Z.

3. OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentație este întocmită în vederea determinării condițiilor de iluminare naturală si a influențelor asupra vecinătăților imediate, determinate de construirea UNEI ZONE REZIDENTIALE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII / COMERT, si anume imobile cu destinatia de servicii si comert si constructii rezidentiale - locuinte colective, avand un regim maxim de inaltime P+4E+1Er:

BLOC A – amplasat in partea nord-vestica in regim de inaltime P+2E– max. 10 m

BLOC B – regim de inaltime P+3E+1Er, max. 16 m

BLOC C – regim de inaltime P+3E+1Er, max. 16 m

BLOC D – regim de inaltime P+3E+1Er, max. 16 m

Terenul studiat este situat in intravilan mun. Arad, in partea de est a municipiului Arad, cartierul Gradiste.

Amplasamentul studiat are o suprafata de 10.207 mp conform extras C.F. nr. 352763 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a INTECO HOLDING s.r.l., avand categoria de folosinta pasune (conform C.F. nr. 352763Arad).

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

- Nord – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Est – teren viran proprietate privata, cu functiune industrie.
- Sud – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.
- Vest – strada A. Cehov, zona de locuinte individuale de cealalta parte a strazii.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate. Utilitatile necesare investitiei se afla in fata proprietatii.

4. DETALIEREA STUDIULUI DE INSORIRE

Principalele directii de abordare a Studiului de Insoire au fost urmatoarele:

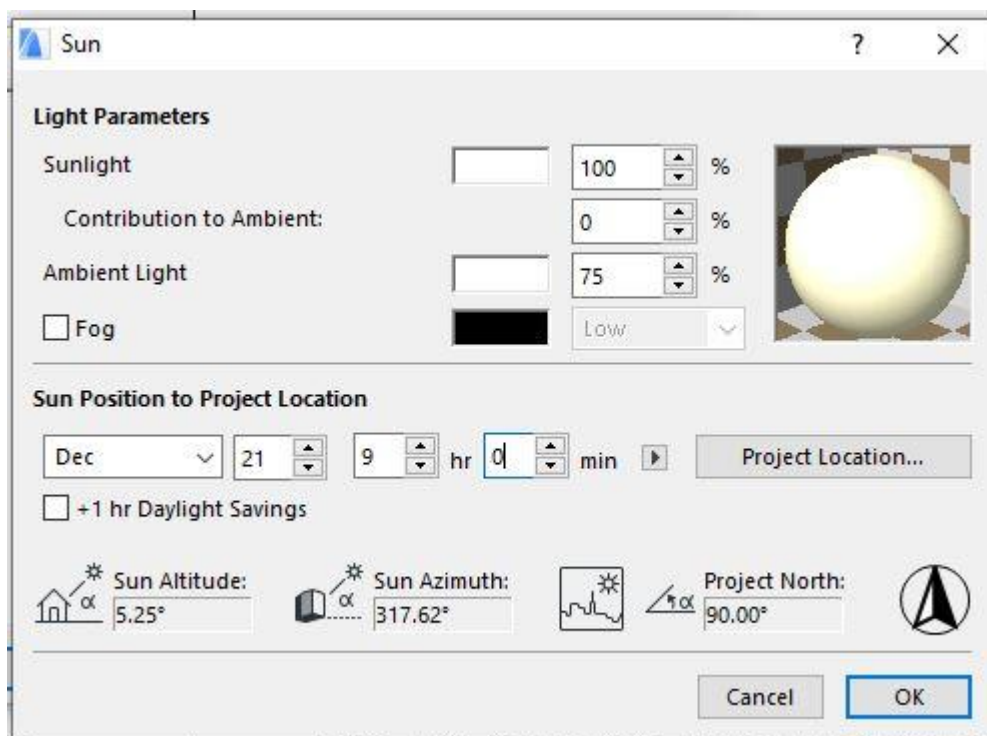
- Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insoire pentru Romania

Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine - 21° 20' 36.5000" E, latitudine- 46° 11' 14.3000" N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.

Introducere date amplasament in programul de calcul

- Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 17:00.

Introducere datelor cu privire la momentele de timp



- La solstițiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori.
- Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceiași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific anotimpului.

5. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE INSORIRE

Începând cu ora 16:30 soarele începe să apună, influențele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relația investiției propuse față de vecinătățile imediate din zona studiată. Pentru acesta s-au urmărit trei obiective importante, după cum urmează:

A. Relația dintre construcțiile din incinta propusă spre reglementare CF 352763 Arad și locuințele individuale învecinate din partea nord-vestică a amplasamentului.

Începând cu orele 11:30 și până la orele 14:30, locuințele individuale învecinate din partea nord-vestică beneficiază de lumină naturală, nefiind influențate de construcțiile propuse.

Cea mai apropiată construcție se află în partea nord-vestică la nr. 38 - Corp C2 cu regim de înălțime P+M, față de zona propusă spre reglementare CF 352763 Arad - proprietate privată a SC INTECO HOLDING SRL. Aceasta beneficiază de lumină naturală începând cu orele 11:00 și până la 14:30 (3 ½ ore)

B. Relatia dintre constructiile propuse in incinta reglementata CF 352763 Arad.

Toate constructiile propuse pe amplasament au asigurata iluminarea naturala cel putin 1 1/2 ore la solstitiu de iarna, conform planselor anexate, incepand cu orele 12:00 si pana la orele 13:30.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - **ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI**

COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT, str. Anton Cehov, nr. 20, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Întocmit,

arh. TUTU ANDREEA

 SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 e-mail: danielaursachi@gmail.com	Pr. nr. 195/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT” mun. Arad, str. Anton Cehov nr. 20, jud. Arad CF nr. 352763 Arad Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
---	---

PLAN DE ACȚIUNE

IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **„ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT”**
- Amplasament: mun. Arad, str. Anton Cehov, nr.20, CF nr.352763 Arad.
- Număr proiect: 195/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.

2. **Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati:**

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de catre investitorii privati:

Largirea strazii Cehov, suprafata estimata alocata extinderii de 562 mp, se va executa prin grija si cheltuiala initiatorului PUZ-ului/proprietarului terenului.

Accesele organizate pe terenuri aflate in proprietatea privata a initiatorului PUZ-ului se vor executa prin grija si cheltuiala acestuia. Terenul aferent circulatiei auto si pietonale pentru accesul la viitoarele parcele (Parcela nr. 5) ramane in proprietate privata.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori publici:

Nu este cazul.

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

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

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- I. construcții noi;
- II. racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- III. amenajare accese rutiere si pietonale la parcele;
- IV. sistematizarea verticală a terenului;
- V. platforme carosabile și parcaje;
- VI. trotuare de incintă;
- VII. amenajare zone verzi;
- VIII. largire strada Cehov.

- b. Parcelare teren conform PUZ aprobat;
- c. Obținere Autorizație de Construcție pentru construcții noi;
- d. Începere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție;
- e. Încheiere lucrări construcții conform Autorizație de Construcție;
- f. Recepție lucrări necesare investiției și întabulare în Cartea Funciară.

LUCRARE	PERIOADA ESTIMATA EXECUTIE	INVESTITOR/FINANTATOR
PARCELARE	Octombrie-noiembrie 2021	S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
Construcții noi (locuințe colective, cu funcțiuni complementare – servicii/ comerț la parterul imobilelor)	Cu începere din ianuarie 2022	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele
Obținere Certificate de Urbanism	Ianuarie 2022	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele
Obținere Autorizații de Construire	Aprilie 2022	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Mai 2022	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	Iunie 2023	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele
Recepție lucrări construire și întabulare în Cartea Funciară	Iulie 2023	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele
Largire strada Cehov	Cu începere din 2022	S.C. INTECO HOLDING S.R.L. Viitorul proprietar al parcele

Însușit:

S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
administrator Ovidiu Palcu

Întocmit:

Arh. TUTU Andreea

Urbanism: arh. Doriana BALOGH RUR - D,E

 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 email : danielaursachi@gmail.com	Pr. nr. 195/2020 Faza: PUZ si RLU Den. pr.: „ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT” mun.Arad, str.AntonCehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad. Beneficiar: S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
---	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

"ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT"

Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 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 - 10.207 mp conform extras C.F. nr. 352763 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 autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul PUZ.

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT" Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

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

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 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 REGLAMENTULUI 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 **65.700 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:
 - amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Anton Cehov în incinta reglementată.
 - totodata se doreste extinderea, racordarea si bransarea retelelor de utilitati pentru parcelele nou create.
 - propunerea de extindere a strazii Cehov.
- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **10.207 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 352763 Arad, in proprietate privata S.C. INTECO HOLDING S.R.L.
- Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:
 - realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime , maxim P+2E (Parcela nr. 1) si maxim P+3E+1Er (Parcelele nr. 2, 3 si 4) si 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.

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

Zonificarea functionala a zonei 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 "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT", impreuna cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea

executarii constructiilor pe terenul situat in Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

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

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

Expunerea 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.

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 nr. 8290/03.06.2021.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 6936/529/15.04.2021.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul E-Distributie Banat S.A., nr. 07464141/10.03.2021.

Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice construcții care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echipării edilitare, în sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la rețelele edilitare și a acceselor auto și pietonale la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto și pietonal pe teren, respectiv racordarea parcelelor la rețelele edilitare, se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto și pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la rețelele edilitare vor respecta condițiile impuse prin avizele solocitate prin Certificatul de Urbanism.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Conform PUG Arad, terenul este situat în UTR 45. Funcțiunea dominantă a zonei este de circulație feroviară și rutieră, industrie. Funcțiunile complementare ale zonei sunt: spații comerciale și prestări servicii.

Indicatorii urbanistici existenți prevăzuți prin PUG, UTR nr. 45: Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.- nu este prevăzut procentul maxim de ocupare a terenului.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din 1 UNITATE funcțională independentă, și anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela nr. 1,2,3 SI 4).

Procentul de ocupare al terenului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.
- (2) Pentru Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT s-au stabilit următorii indicatori urbanistici:

$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 30,00\%$ (Parcelele 1,2,3 și 4)

$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 1,20$ (Parcela 1), $\text{maxim } 1,70$ (Parcela 2,3 și 4)

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

5. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

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

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

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.

Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public.

Pe latura vestică și sudică a amplasamentului se va rezerva o suprafață de teren de aproximativ 562 mp, pentru extinderea străzii Cehov.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare servicii/comert este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor.

Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat în zona III de servitute aeronautică civilă.

- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor cuprinse în avizul de principiu emis de către Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 6936/529/15.04.2021.

Se va avea în vedere:

-respectarea destinației obiectivului, a amplasamentului și a datelor din documentația transmisă AACR în vederea obținerii avizului;

-respectarea înălțimii maxime a construcțiilor de 19 m, respectiv cota absolută maximă de 128,6 m (109,6 m cota absolută față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 19 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile Avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 6936/529/15.04.2021.

Amplasarea fata de aliniament

Latura parcelelor care va fi asimilată frontului stradal este latura nordică, care reprezintă

principalul acces la noile parcele propuse in incinta. Pentru aceasta latura vom folosi in continuare terminologia de FRONT STRADAL.

Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 15,00 m fata de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu functiunea de industrie si anume latura estica si latura nordica a incintei (zona de protectie intre zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014).

Constructiile nou propuse **pe Parcelele nr.1, 2, 3 ,4** se vor amplasa cu o retragere fata de aliniamentul stradal de 5,50 m.(dat de distanta de 15 m fata de terenurile cu functiune industrială).

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale perimetrului constructibil, conform plansa *Reglementari 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 fata de limita vestică a parcelei (vecinatatea cu viitoarea extindere a strazii Cehov) va fi de minim 5,00 m (Parcela nr. 1).
- Distanța minimă fata de limita estică a parcelei (zona de protecție între zona de locuinte propusa si zona de industrie existenta, conf. Ordin nr. 119/2014) va fi de minim 15,00 m (Parcela nr. 4)
- Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, imprejmuii etc)
- Limitele de constructibilitate propuse in prezenta documentatie sunt reprezentate in plansa 02.1A REGLEMENTARI URBANISTICE.
- Amplasarea constructiilor se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul strazii Orient.
- In cazul in care pe o parcela se vor realiza mai multe constructii independente, amplasarea acestora se va face astfel incat sa fie o distanta minima de 6,00 m între acestea, dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea maximă a celei mai înalte construcții.
- 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 întocmi studiu de însorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel puțin egala cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

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 va realiza un drum de incinta, constituit in parcela nr. 5. Profilul stradal propus este de minim 9,5 m, constand in: parte carosabila - latime 7,00 m, zona verde latime minim 1,20 m (pe partea estica a drumului), respectiv 0,50 m (pe partea vistica a drumului), trotuar latime 1,00 m (pe partea vistica a drumului).

Se va realiza cate un acces auto si un acces pietonal din parcela nr. 5 pe fiecare din parcelele nr. 1,2,3 si 4. Latimea accesului carosabil va fi de minim 5,0 m, cu intrare si iesire de pe proprietate. Se vor realiza razele de racord conform legislatiei, intre parcelele nou create si drumul de incinta propus pe parcela 5.

Este obligatorie realizarea racordurilor, pentru intrare/iesire de pe proprietate, dintre strada Cehov (tronsonul aflat la sud de incinta) si parcelele 1,2,3 si 4, doar dupa realizarea extinderii strazii Cehov.

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

Accese pietonale

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

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

Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor poate fi permisă în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi.

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

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

Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderea de rețele edilitare se realizează de către investitor, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public

sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel. Instalatiile si retelele publice sunt, dupa caz, in proprietatea statului sau a unitatilor administrativ - teritoriale.

- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

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

Parcelarea:

- (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de constructii noi.
- (2) Pentru a fi construibile, terenurile trebuie sa indeplineasca cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de minim 8 m, pentru cladiri insiruite, minim 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate
 - suprafata minima a parceleis a fie de 150 mp pentru cladiri insiruite, respectiv 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate
 - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.

Se permite realizarea a unui numar de minim 3 parcele si maxim 6 parcele cu conditia respectarii conditiilor enumerate mai sus.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 6, destinata largirii Strazii Cehov, in suprafata de aproximativ 562 mp.

Este obligatorie realizarea parcelei nr. 5, cu o suprafata de aproximativ 1.589 mp, destinata drumului de incinta din care se va realiza accesul pe parcelele cu destinatia de locuinte colective (Parcelele 1->4).

Terenul aferent parcelelor 1-4 va putea fi parcelat conform solutie propusa prin prezenta documentatie sau va putea ramane o singura parcela, cu respectarea tuturor conditiilor impuse prin prezenta documentatie.

Parcelele propuse vor avea urmatoarele suprafete estimate:

Parcela nr. 1: S. teren – aprox. 1.708,00 mp

Parcela nr. 2: S. teren – aprox. 2.006,00 mp

Parcela nr. 3: S. teren – aprox. 2.009,00 mp

Parcela nr. 4: S. teren – aprox. 2.333,00 mp

Parcela nr. 5: S. teren – aprox. 1.589,00 mp

Parcela nr. 6: S. teren – aprox. 562,00 mp

Se permit modificari ale dimensiunilor parcelelor cu conditia respectarii reglementarilor prezentului P.U.Z. si R.L.U aferent.

Inaltimea constructiilor:

- (1) Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe Parcela nr.1 destinata functiunii principale de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+2E. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 10,00 m.
- (2) Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe Parcela nr.2, Parcela nr.3, Parcela nr. 4 destinate functiunii de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+3E+1Er. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 16,00 m, respectiv

13,00 m pentru retragere.

- (3) Înălțimea maximă aprobată respectă regimul de înălțime maxim impus prin avizul nr. 6936/529/15.04.2021 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română.

Aspectul exterior al construcțiilor:

- (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) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate la același nivel calitativ ca și fațada principală. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de bună calitate.

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

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcției se permite doar dacă există posibilitatea amenajării parcarilor necesare în afara domeniului public.
- (2) Pe parcelele reglementate se vor prevedea platforme pentru parcuri autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numărul locurilor de parcare pentru funcțiunea rezidențială va fi de minim 1 loc parcare /apartament și cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (4) 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 suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața 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.
- (5) Parcarile aferente fiecărei parcele cu funcțiunea rezidențială se vor putea realiza inclusiv la parterul imobilelor de locuit. Parterul poate fi ocupat de zona de parcare integral sau parțial, funcție de soluțiile prevăzute la următoarele faze de proiectare.
- (6) Realizarea parcarilor se va face fără afectarea domeniului public.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

- a) Autorizarea executării construcției va conține obligația creării de spații verzi și plantate în funcție de destinația și capacitatea construcției, respectând prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicată.
- b) Se va asigura necesarul de zonă verde amenajată pentru funcțiunea propusă pe amplasament și anume:

Parcela nr. 1

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 24. Numarul estimat de persoane aferente este 72 persoane => $72 \text{ locuitori} * 2 \text{ mp/locuitor} = 144 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 171 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 37. Numarul estimat de persoane aferente este 93 persoane => $93 \text{ locuitori} * 2 \text{ mp/locuitor} = 186 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 200,6 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.2.

Parcela nr. 3

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 37. Numarul estimat de persoane aferente este 93 persoane => $93 \text{ locuitori} * 2 \text{ mp/locuitor} = 186 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.3.

Parcela nr. 4

- Necesarul de zona verde s-a determinat astfel: min. 2 mp/locuitor. Numarul maxim de apartamente este 37. Numarul estimat de persoane aferente este 93 persoane => $93 \text{ locuitori} * 2 \text{ mp/locuitor} = 186 \text{ mp}$.
- Spatiu verde amenajat propus este de minim 233 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.4.

Parcela nr. 5

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 365 mp.

Parcela nr. 6

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 185,4 mp.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca amenajate pentru copii

parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi).

Spatiul verde amenajat are un total de minim 1.356 mp, reprezentand 13,29 % din totalul suprafetei terenului reglementat prin prezentul P.U.Z. Acest procent acopera inclusiv zona verde amenajata aferenta zonelor de servicii/comrt amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice,.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Înălțimea maximă va fi de 2,00 m.

Imprejmuirile pot fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Se prefera realizarea imprejmuirilor din gard viu.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

10. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE, din documentația P.U.Z. "ZONA REZIDENTIALA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT" jud. Arad, str.Anton Cehov, nr. 20, jud. Arad, CF 352763 Arad.

A fost delimitata o zona funcționala principala, si anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT, 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.

În unitatea funcționala s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+2E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcelele 2, 3 si 4);**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);**
- **Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcelele 2, 3 si 4);**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);**
- **SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelelor de locuire colectiva (Parcelele 2,3 si 4);**

- **TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – aferenta incintei (Parcela 5);**
- **TE2 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – Platforma gospodareasca (Parcelele 1,2,3 si 4);**

11. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform planşa 02.1A –Posibilitati de mobilare.

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+2E, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcela 1);**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+3E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT (Parcelele 2,3 si 4);**

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcţiunea dominantă a zonei este locuirea, constructii cu funcţiunea de locuire colectiva cu regim de pana la P+2E (Lc1) si P+3E+1Er (Lc2)

Funcţiuni admise ale zonei:

- unitati comert cu amanuntul, amplasate la parterul imobilelor de locuit, cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- funcţiuni de alimentatie publica - baruri, restaurante, cafenele (inclusiv de tip fast-food, pizzerie, etc) cu acces din exteriorul imobilului (Lc1);
- servicii - birouri specializate, servicii medicale - clinici, servicii invatamant, etc. cu posibilitate de acces din interiorul imobilului (Lc1, Lc2);

Funcţiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcţiunilor complementare compatibile cu zona de locuire colectiva:

- constructii de agrement : locuri de joaca, spatii verzi amenajate, amenajari sportive (Lc1, Lc2).
- imprejmuiiri perimetrare (Lc1, Lc2).
- dotari ale incintelor propuse: spatii verzi de protectie si de aliniament in incinta, accese si platforme carosabile si pietonale, parcaje, constructii si instalatii tehnico- edilitare necesare functionarii incintei (Lc1, Lc2).

B. Utilizari permise cu conditii:

- Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia sa nu fie incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile acesteia, respectiv sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului.
- Cu conditia elaborarii PUZ, pentru constructii cu funcţiuni amintite la punctul A, care nu se integreaza in parametrii urbanistici propusi prin prezenta documentatie (POT, CUT, regim de inaltime max. admis).

C. Utilizari interzise:

- Se interzic activitati industriale si de depozitare de orice fel, functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice.
- Activitati de crestere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora.

D. Interdictii temporare de construire:

- nu este cazul.

Indicatori urbansitici:

POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,2 (Lc1);

POT maxim: 30,00 %, CUT maxim : 1,7 (Lc2);

Regim de inaltime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+2E, inaltime maxima 10,00 m.(Lc1);
- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+3E+1Er, inaltime maxima 16,00 m, respectiv maxim 13,00 m pentru retragere (Lc2).

Regim de aliniere:

Latura parcelelor asimilata frontului stradal este latura nordica, care reprezinta principalul acces la noile parcele propuse in incinta.

- **minim 5,50 m** (cu respectarea distantei de 15 m fata de terenurile cu functiune industriala de pe latura nordica a incintei).

Amplasarea pe parcela:

- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita posterioară (sud - str. Cehov) va fi de minim 3,00 m; (Lc1, Lc2)
- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita de proprietate vestică a incintei va fi minim 5,00 m (Parcela 1 - Lc1);
- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita estică a incintei va fi de minim 15,00 m (Parcela 4 - Lc2);
- Distanțele minime acceptate între construcțiile propuse vor fi egale cu jumătate din înălțimea maximă 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);
- 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, imprejurări, etc) (Lc1, Lc2);
- 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);
- Nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 15,00 m față de limita incintei reglementate prin PUZ pentru laturile comune cu funcțiunea de industrie și anume latura estică și latura nordică a incintei (zona de protecție între zona de locuințe propusă și zona de industrie existentă, conf. Ordin nr. 119/2014). (Lc1, Lc2);
- Amplasarea construcțiilor se va face în așa fel încât acestea să preia paralelismul

strazii Orient (Lc1, Lc2).

Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent (strada Orient) si incinta;

- Realizarea accesului carosabil si pietonal pe terenul reglementat se va realiza prin amenajarea accesului rutier si pietonal cu strada Orient, aflata pe latura nord-vest - a amplasamentului.
- 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.

Cc2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, teren rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6);

- Pe terenul rezervat pentru extindere strada Cehov (Parcela 6) se instituie interdictie de construire, cu exceptia: extindere drum, trotuare, retele edilitare, zone verzi de aliniament.
- Suprafata de teren rezervata pentru extinderea strazii Cehov este de aproximativ 562 mp.
- Profilul stradal propus pentru strada Cehov este de 9 m, constand in: parte carosabila cu latime de 6 m, trotuar latime 1 m de o parte si de alta si zona verde latime 1 m pe partea cu terenul reglementat prin prezenta documentatie;
- 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 extinderii si modernizarii strazii Cehov vor fi suportate din fonduri private ale investitorului.
- Terenul rezervat extinderii strazii Cehov, in suprafata de aproximativ 562 mp, se intentioneaza a fi trecut in proprietatea publica a municipiului Arad.

Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta (Parcela 5);

Toate parcelele avand destinatia LC– LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT vor avea acces carosabil si pietonal asigurat, prin intermediul parcelei 5, cu functiunea **CAI DE COMUNICATIE - Drum de incinta.**

Se va realiza drum de incinta, constituit in parcela nr. 5. Profilul stradal propus este de minim 9,7 m, constand in: parte carosabila - latime 7,00 m, zona verde latime minim 1,20 m (pe partea estica) si 0,5 m (pe partea vistica), trotuar latime 1,00 m (pe partea vistica).

La capatul drumului de incinta se va realiza o bucla de intoarcere, avand o banda de circulatie de minim 3,5 m, in dreptul parcelei nr. 4.

Accesele pe parcelele 1,2,3 si 4 se vor realiza din drumul de incinta (Parcela 5), un acces cu o intrare si o iesire pentru fiecare parcela in parte.

Racordul carosabil dintre drumul propus pe parcela nr. 5 si parcelele 1,2,3 si 4 va avea o latime de minim 5 m.

Este obligatorie realizarea racordurilor pentru intrare/iesire de pe proprietate, dintre strada Cehov (tronsonul aflat la sud de incinta) si parcelele 1,2,3 si 4, doar dupa realizarea extinderii strazii Cehov.

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.

Parcela 5, destinata functiunii de Cai de comunicatie - drum de incinta, va ramane in proprietate privata. Pe aceasta se va institui servitute de trecere, continuu, perpetuu, aparent, neintrerupt si permanent, cu piciorul, cu autovehiculele si pentru utilitati, subteran si suprateran, in favoarea parcelor nr. 1,2,3 si 4.

Cp2 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala, parcaje (Parcela 1,2, 3 si 4);

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia in interiorul parcelor 1,2,3 si 4.
- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul parcelor va fi de minim 3,50 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)
- 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.

Pentru Parcela nr. 1, se va realiza un numar de minim 24 locuri de parcare aferente unitatilor locative si un numar de minim 2 locuri pentru spatiile de servicii amplasate la parterul imobilelor de locuit.

Pentru Parcelele nr. 2,3 si 4 se va realiza un numar de minim 37 locuri de parcare aferente unitatilor locative si un numar de minim 2 locuri pentru spatiile de servicii amplasate la parterul imobilelor de locuit, pe fiecare parcela in parte.

SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - perdea de protectie fata de terenuri cu destinatie industrie nepoluanta (Parcela 5);

- Se vor amenaja spatii verzi decorative de protectie – cu plante și arbuști de talie mică / medie pe latura estica si nordica a amplasamentului (Parcela 4 si 5);
- Pentru zona verde amenajata cu rol de protectie, cu latimea de 1,20 m, pe latura nordica si estica a incintei, se instituie interdictie de construire.

SP2 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE - aferente parcelor de locuire colectiva (Parcela 1,2, 3 si 4);

- c) Se va asigura necesarul minim de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

Parcela nr. 1

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 171 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.1.

Parcela nr. 2

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.2.

Parcela nr. 3

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 201 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.3.

Parcela nr. 4

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 233 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei nr.4.

Parcela nr. 5

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 365 mp.

Parcela nr. 6

- Spatiu verde amenajat propus este de minim 185,40 mp.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca amenajate pentru copii

parcari inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi).

TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – aferenta incintei (pe Parcela 5);

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc. - aferenta intregii incinte.
- Platforma gospodareasca se va amplasa in partea de nord a incintei, in imediata apropiere a accesului in incinta.

TE2 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – Platforma gospodareasca (Parcelele 1,2,3 si 4);

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platformele gospodaresti se vor amplasa de preferabil in zona accesului carosabil in incinta, sau pe un traseu accesibil carosabil.
- Constructiile destinate echiparii tehnico-edilitare se pot realiza in afara perimetrului de constructibilitate 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.

IV. 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. Doriană BALOGH RUR - D,E

