

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

BORDEROU VOLUM

I. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. BORDEROU**
- 3. CERTIFICAT DE URBANISM NR.582 din 05.04.2021**
- 4. EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ Nr. 300522- Arad**
- 5. AVIZE ȘI ACORDURI**

6. MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației**
- 1.2. Obiectul studiului**
- 1.3. Surse documentare**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRI

- 2.1. Evoluția zonei**
- 2.2. Încadrarea în localitate**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. Circulația**
- 2.5. Ocuparea terenurilor**
- 2.6. Echiparea edilitară**
- 2.7. Probleme de mediu**
- 2.8. Opțiuni ale populației**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. Prevederi ale PUG**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulației**
- 3.5. Zonificarea funcțională –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**
- 3.7. Protecția mediului**
- 3.8. Obiective de utilitate publică**

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

4.2. Principalele categorii de intervenție

4.3. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.-ului

5. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ-ului

II. PIESE DESENATE

1. Ridicare topografică	- 01	sc. 1 : 500
2. Plan incadrare in zona	- 01 A	sc. 1 : 10.000
2. Situația existentă	- 02 A	sc. 1 : 500
3 Circulația terenurilor	- 03 A	sc. 1 : 500
4. Reglementări urbanistice - zonificare	- 04 A	sc. 1 : 500
5. Reglementări urbanistice - mobilare	- 05 A	sc. 1 : 500
6. Reglementări echipare edilitară	- 06 A	sc. 1 : 500
7. Ilustrari urbanistice	- 07 A	

Întocmit,

arh. Doru CHIȘBORA

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII	CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL, CALEA IULIU MANIU, NR. 90 – 94 ,, – ARAD – faza - P.U.Z. + R.L.U
AMPLASAMENT	Calea IULIU MANIU, NR. 90 – 94 ,, – Mun. ARAD – CF nr. 305522 Arad,
BENEFICIAR	PASCA FLORIN , PASCA MIHAI
PROIECTANT	S.C. LINIA S.R.L.
PROIECT NR.	03 / 2021
FAZA	P.U.Z. + R.L.U.

1.2. OBIECTUL STUDIULUI

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor, domnii Pasca Mihai si Pasca Florin.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 582 din 05.04.2021 eliberat de Primăria Mun. Arad, si are in vedere reglementarea unui teren situat in UTR 5 , in suprafata de 4924 mp.,teren pe care se intentioneaza realizarea unui complex multi functional, avind ca functiune principala – functiunea de locuinte colective si functiuni complementare admise – spatii comerciale, spatii destinate prestarilor de servicii de interes general si alte functiuni complementare aferente zonei de locuit, căi de circulație auto si pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, cu suprafața de 4.924,00 mp, este situată în zona centrala a municipiului Arad, pe Calea Iuliu Maniu nr. 92 - 94 Aceasta este compusă din o singura parcela, avand suprafata si categorie de folosinta dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	300522	4.924	Curti constructii (conf.CFpag.2)	PASCA FLORIN , PASCA MIHAI
TOTAL		4,924		

Zona studiată, în suprafață de **80515 mp**, este cuprinsă între Calea Iuliu Maniu, la nord și Splaiul General Praporgescu, la sud, respectiv Cărtățul de blocuri P+10, la Vest și cărtățul de blocuri P+4 ÷ P+10 la est.

Pentru propunerea de reglementare a incintei luate în studiu s-a solicitat și obținut Avizul de oportunitate Nr.22/1 din data de 17 iunie 2022.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi :

În incintă se dorește realizarea unui complex multifuncțional cuprinzând următoarele funcțiuni:

- Spații destinate locuirii colective
- Spații de birouri + spații destinate prestatilor de servicii de interes general
- Spații comerciale
- Parcare auto – subterană
- Parcări și circulații carosabile supraterane
- Amenajare accese carosabile și pietonale
- Circulații pietonale
- Construcții și dotări tehnico-edilitare
- sistematizare teren
- spații verzi amenajate

1.3. SURSE DOCUMENTARE - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul și vecinătățile se regăsesc ca obiect de studiu în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad aprobat cu HCLM 502/2018

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 5 sunt identificate următoarele subzone funcționale și indici urbanistici:

LM	zona rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
LMu5 a,b,c	subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban
LMu5 d,e	subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (min.P+1)
LI	zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI5a.b.c.d.e.f.g.h	subzona predominant rezidențială
IS	zona pentru instituții publice și servicii de interes general
IS5a.b.c.d.e	subzona construcții administrative și financiar bancare
ISco5a.b.c.d.e	subzona construcții de comerț
ISct5a.b	subzona construcții de cult
ISi5a.b.c.d.e.f.g.h	subzona construcții de învățământ
ISs5	subzona construcții de sănătate
ISsp5a.b	subzona construcții de cult
I	zona unități industriale
Ip5a.b	subzona unități industriale nepoluante

Pentru UTR 5 sunt prevăzuți următorii indici urbanistici :

- P.O.T. maxim admis = 85,00 % în incintă
 - C.U.T. maxim admis = 1,25 în incintă și 1,05 pe zonă
 - Regim de înălțime P ÷ P+10, cu înălțimea maximă la cornișă 33,00 m.
- Restricții:

- respectarea funcțiunilor propuse
- interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
- minim 15 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

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

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

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 22/1 din 17 iun 2022 și Certificatul de Urbanism nr. 582 din 05.04.2021, eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren în suprafața de 4924 mp., identificată cu Extrasul C.F. nr. 300522 (nr. Cad 300522), proprietari, domnii Pasca Mihai și Pasca Florin.

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona studiată este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în perimetrul UTR5.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este caracteristic dezvoltării urbane inițiate la începutul anilor 70. Ansamblul urbanistic generat în perioada anilor 70 - 90 cuprinde Sala polivalentă Victoria, Bazinul de înot Delinul, blocuri de locuințe cu un regim construit P+4 ÷ P+10 pe latura estică și blocuri P+10 cu spații comerciale la parter pe latura vestică a salii de sport la care se adaugă amenajări de spații verzi, parcuri și cai carosabile rezultând un ansamblu construit reprezentativ pentru perioada respectivă.

2.2. Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este amplasată în intravilanul Municipiului Arad, în perimetrul UTR 5, conform PUG Arad aprobat cu HCLM 502/2018:

Incinta studiată, în suprafața de **4924 mp.** constă dintr-o parcelă identificată cu CF 300522 liberă de sarcini, din punct de vedere al construcțiilor, amplasată la sud de Calea Iuliu Maniu și bulevardul Nicolae Titulescu, la o distanță de 26,15 m. față de aliniamentul Căii Iuliu Maniu, respectiv 9,70 m față de aliniamentul bulevardului Nicolae Titulescu

Forma în plan a incintei studiate este una neregulată, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura vestică - paralela cu Aleea Calimanesti , 47,44 + 5,00 + 2,36 + 2,90 = 57,70 ml.
- latura sudică – 73,60 ml. + 7,59 ml.
- latura estică – 39,84 ml. + 21,48 ml
- latura nordică - 39,59 ml. + 44,77 ml.

conform planșei Plan Topografic analogic și digital întocmit de KUNCZ TOPO S.R.L. , avizat de OCPI Arad cu nr. 173108 /24.11.2021.

În prezent, terenul luat în studiu este liber de construcții, neîmprejmuit. Folosința actuală fiind cea de parcare și zona verde.

Vecinătăți ale terenului studiat sunt:

Nord: - domeniu privat:

- CF305565 Arad nr. top.185/2/2,185/1/2 - Calea I. Maniu nr.90 proprietari KONCZ MARIA, KONCZ ERWIN, BUN ILDIKO.

- CF323599 Arad nr. cad.323599 - Calea I. Maniu nr.90-92 proprietar BARNUTIU OCTAVIAN-ION.

- domeniu public: - zona verde

Sud : domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Vest: domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Est: domeniu public – zona verde

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul aferent incintei studiate este acoperit partial de vegetație ierboasă , arbori si arbusti ornamentali.

Terenul nu prezintă particularități deosebit din punct de vedere al reliefului, a rețelei hidrografice, al condițiilor geotehnice si a riscurilor naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plan.

Declivitatile existente , relevate de ridicarea topografica sunt :

Pe directia E -V : pe latura nordica a incintei 111,35 – 110,65 NMN
: pe latura sudica a incintei 110,65 – 110,28 NMN

Pe directia N -S : pe latura estica a incintei 111,35 – 110,63 NMN
: pe latura vestica a incintei 110,65 – 110,28 NMN

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată. Cursul riului Mureș (indiguit) se afla la 165 m sud față de latura sudica incintei studiate.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru determinarea condițiilor de fundare corespunzătoare amplasamentului viitoarei construcții, se va întocmi un studiu geotehnic detaliat la faza D.T.A.C. – PT.

In această fază de investigare geotehnică a amplasamentului, coroborat cu studii geotehnice efectuate anterior în zonă, menționăm:

- terenul se prezintă plan și are stabilitatea generală asigurată;
- stratificația este constituită din:
 - sol vegetal și umpluturi, până la 1,5m față de nivel teren;
 - un pachet coeziv, constituit din praf nisipos cafeniu - gălbui plastic vârtos, până la adâncimea de 2,8÷3,5m față de nivel teren;
 - și complexul nisipos, constituit din nisipuri mijlocii spre grosiere, cafenii saturate, de îndesare medie, până la adâncimea de investigare de 6,0m.
- în cazul în care forajele ce se vor executa pe amplasament vor confirma stratificația menționată, recomandăm o fundare directă, pe stratul de nisip mijlociu și grosier cafeniu saturat de îndesare medie;

- fundarea se va realiza prin depășirea obligatorie a umpluturilor, respectându-se condițiile de încăstrare în stratul bun de fundare, ce va fi indicat pe baza studiilor geo de detaliu ce se vor întocmi; se vor respecta prescripțiile normativelor în vigoare;
- în zonă, apa subterană a fost semnalată la adâncimi de cca 4m față de nivel teren; se apreciază că aceasta se poate ridica până la cota 107,5mNMB;
- din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul "D" ($K_s=0,06$ și $T_c=1,0s$).

2.4. Circulația

Zona luată în studiu este traversată pe direcția est – vest de Calea Iuliu Maniu. Aceasta aparține domeniului public, aflat în administrarea Primăriei Municipiului Arad. Prospectul acestei este de 26,95 m cu două benzi de circulație pe sens + piste pentru biciclete pe ambele sensuri + zona mediana pentru circulația exclusivă a tramvaielor în ambele sensuri.

Laturile de vest și sud a incintei sunt flancate de Aleea Calimanesti, aflată în administrarea Primăriei Municipiului Arad. Prospectul aleii Calimanesti aferent laturii vestice a amplasamentului are 16,10 m

Prospectul aleii Calimanesti aferent laturii sudice a amplasamentului are 7,00 m.

Din intersecția Aleii Calimanesti cu Calea Iuliu Maniu pe direcția nord vest -sud est se ramifică carosabilul cu două benzi pe sens al bulevardului Nicolae Titulescu, aflat în administrarea Primăriei Municipiului Arad

2.5. Ocuparea terenurilor

Incinta studiată are categoria de folosință curți construcții, conform Extrasului C.F. nr. 300522 Proprietarii terenului înscris în C.F.- ului mai sus menționat Arad sunt domniile Pasca Mihai și Pasca Florin.

Din punct de vedere al categoriei de folosință, terenurile din zona studiată se încadrează în categoriile curți construcții, spații verzi și cai de comunicație.

Nu există conflicte între funcțiunile existente și cele propuse. Incinta studiată nu este construită.

2.6 Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În zona studiată există o rețea publică de apă potabilă la sud de amplasament, pe Aleea Calimanesti respectiv la nord de amplasament pe Bul. Nicolae Titulescu

Alimentarea cu apă a complexului propus, se va realiza prin racordarea la rețeaua de apă existentă în zonă conform condițiilor și specificațiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis de distribuitor.

2.6.2. Canalizare menajeră

În zona studiată există o rețea publică de canalizare menajeră la sud de amplasament, pe Aleea Calimanesti respectiv la nord de amplasament pe Bul. Nicolae Titulescu

Apele uzate menajere provenite de la obiectele sanitare ale cladirilor din incinta vor fi colectate de rețeaua menajera din incinta si evacuate gravitațional, prin curgere liberă, la rețeaua de canalizare menajera existenta in zona.

Racodarea la rețeaua de canalizare menajera se va face conform conditiilor si specificatiilor tehnice stabilite prin avizul de racordare emis administratorul rețelei.

2.6.3. Canalizare pluvială

În zonă există rețele edilitare de canalizare pluvială la sud de amplasament, pe Aleea Calimanesti, în care pot fi deversate ape pluviale convențional curate. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate de instalatia de colectare a apelor pluviale si descarcate în rețeaua de canalizare pluviala existenta in zona.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor și a drumurilor din incinta vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate într-un separator de hidrocarburi inainte de a fi descarcate în rețeaua publică de canalizare pluvială existentă in zona

2.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În zona există o rețea de gaze naturale de joasă presiune.

Incinta se va racorda la rețeaua de gaze de joasa presiune existenta in zona , conform conditiilor stabilite in avizul tehnic de racordare al distribuitorului.

2.6.5. Alimentarea cu energie electrică

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrica existenta în zonă , conform conditiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică si întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrica, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor si conditiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

2.7. Probleme de mediu

Prin proiect se vor amenaja spatii pentru colectarea si depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste spatii.

Deșeurile vor fi colectate selectiv, în containere speciale tip europubele, in vederea reciclării acestora.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- OUG 92/ 2021 privind gestionarea deșeurilor

2.8. Opțiuni ale populației

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare urbanistică a zonei . In acest sens sa emis Avizul de oportunitate nr. 22/1 din 17.06.2022 emis de Primaria Arad

Nu au fost inregistrate reactii negative ale populatiei din municipiu referitoare la reglementarile propuse prin prezenta documentatie.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Regulamentului PUG Arad pentru UTR 5 sunt identificate urmatoarele subzone functionale si indici urbanistici:

LM	zona rezidentiala cu cladiri P, P+1, P+2
LMu5 a,b,c	subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urbam
LMu5 d,e	subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urbam (min.P+1)
LI	zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri
LI5a.b.c.d.e.f.g.h	subzona predominant rezidentiala
IS	zona pentru institutii publice si servicii de interes general
IS5a.b.c.d.e	subzona constructii administrative si financiar bancare
ISco5a.b.c.d.e	subzona constructii de comert
ISct5a.b	subzona constructii de cult
ISi5a.b.c.d.e.f.g.h	subzona constructii de invatamint
ISs5	subzona constructii de sanatate
ISsp5a.b	subzona constructii de cult
I	zona unitati industriale
Ip5a.b	subzona unitati industriale nepoluante

Pentru UTR 5 sunt prevazuti urmatorii indici urbanistici :

- P.O.T. maxim admis = 85,00 % în incinte
- C.U.T. maxim admis = 1,25 în incinte și 1,05 pe zonă
- Regim de înălțime P ÷ P+10, cu înălțimea maximă la cornișă 33,00 m.

Restricții:

- respectarea funcțiilor propuse
- interzicerea prevederilor de funcțiuni incompatibile
- minim 15 % zone verzi pe întreaga suprafață a P.U.Z. aprobat

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

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR

525/1996, Codul Civil.

Anterior elaborării prezentei documentații a fost emis Avizul de Oportunitate nr. 07/09.02.2021 și Certificatul de Urbanism nr. 582 din 05.04.2022, eliberate de Primăria Municipiului Arad, în vederea elaborării PUZ și RLU pentru o incinta formată din parcela de teren în suprafața de 4924 mp., identificată cu Extrasul C.F. nr. 300522 (nr. Cad 300522), proprietari, domnii Pasca Mihai și Pasca Florin.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu are un cadru natural valoros și nici forme de relief care să poată fi valorificate. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale. Terenul din zona studiată este liber de sarcini din punct de vedere al construcțiilor.

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

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

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

În calculul terenului de fundare, pentru amenajarea proiectată, presiunea convențională de bază P_{conv} , conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea tălpii fundației $B=1,00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m, $P_{conv} = 250$ kPa.

În zonă, apa subterană a fost semnalată la adâncimi de circa 4m față de nivelul terenului; se apreciază că aceasta se poate ridica până la cota 107,5mNMB;

3.4. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din Aleea Calimanesti prin realizarea a doua racorduri carosabile ce asigură acces/iesiri la parcare subterana propusa și a unui al treilea racord rutier din bulevardul Nicolae Titulescu ce asigură accesul la parcare supraterana a incintei.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare distincte pentru vehicule mari și autoturisme, iar carosabilele de incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la carosabilele limitrofe incintei.

Apele meteorice de pe partea carosabilă (lărgiri) se vor dirija ca și până în prezent spre canalizarea pluvială din zonă.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului, 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 realizării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat

de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

3.5. Zonificare funcțională – Reglementări urbanistice - Bilanț teritorial - Indici urbanistici

În incinta studiată se propune realizarea unui Complex multifuncțional a cărui configurație este descrisă în Planșa 05A REGLEMENTĂRI URBANISTICE- MOBILARE cuprinzând::

Clădiri noi cu un regim construit S+P+M1+M2+9 ÷12 E, - H max = 50 m. cuprinzând:

- Spații destinate locuirii colective
- Spații de birouri + spații destinate prestațiilor de servicii de interes general
- Spații comerciale
- Parcare auto – subterană

Amenajări exterioare:

- Accese carosabile
- Parcuri și circulații carosabile supraterane
- Accese pietonale
- Circulații pietonale
- Construcții și dotări tehnico-edilitare
- Sistemizare teren
- Spații verzi amenajate

Zona studiată are 80.515 mp, iar propunerile din incintă se grupează pe o suprafață de 4.924 mp.

Intervențiile din afara incintei se referă la:

- remodelarea geometriei carosabilului Aleii Calimănești adiacent laturilor de vest și de sud a incintei;
- realizarea celor 3 racorduri carosabile ce asigură accesul în incintă;
- realizarea parcarii publice oferite de beneficiar, propusă la est de incinta reglementată, în măsura în care autoritatea publică va aprecia că fiind oportună realizarea acesteia.
- realizarea recordurilor la rețelele tehnico edilitare din zonă.

Datorită caracteristicilor și destinației unice a parcelei studiate, aceasta nu va fi subzonificată.

Principalele funcțiuni propuse sunt:

- locuințe colective cu regim construit înalt
- servicii de interes general,
- comerț

Terenul aferent incintei nu va putea fi parcelat.

Construcțiile propuse să fie amplasate în incinta studiată propun următorii parametri raportați la suprafața incintei :

S.C. subsol - parcare	= 3.810,00 mp.
S.C.D. locuințe + funcțiuni complementare	= 19.546,00 mp.
S. teren	= 4.924,00 mp.

INDICI CARACTERISTICI PROPUȘI ÎN INCINTA

DESTINAȚIE TEREN	P.O.T. min./max.	C.U.T. min./max.	Regim înălțime	H max.
Locuinte colective + Spatii comerciale Servicii de int. general	40,00% / 80,00%	1,20 / 3,98	S +P +2M +9E+12E	50 m

P.O.T.max. propus - 80% ; C.U.T.max. propus – 3,98

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTĂ - 4.924 mp.

Nr. Crt	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	CURȚI CONSTRUCȚII ÎN INTRAVILAN din care	4.924	100	4.924	100
02.	Constructii – Locuinte + Functiuni complementare	0,00	0,00	3.810,00	77,37
03.	Zone verzi amenajate	2.892,00	58,73	905	18,38
04.	Cai de comunicare rutiere – drumuri platforme carosabile,parcaje	1.857,00	37,72	153,50	3,12
05.	Cirulatii pietonale	175,00	3,55	55,50	1,13
06.	Dotari tehnico-edilitare	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INCINTA STUDIATA		4.924	100	4.924	100

* NOTA : La suprafața de spațiu verde de 905 mp. realizați la nivelul terenului se adaugă 112 mp., la nivelul parterului și 1.927 mp. la nivelul terasei peste mezinul M2 rezultând 2944 mp. spațiu verde amenajat.

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată a persoanelor fizice conf. ExtrasC.F. nr. 300522 Arad (nr. Cad 300522)	

3.5.1. Sistemizarea verticală

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între cotele +110,73 NMN ÷ 111,14 NMN pe latura nordică a amplasamentului, pe direcția vest – est respectiv , +110,28 NMN ÷ 110,63 NMN, pe direcția vest – est, pe latura sudică a incintei. Cota propusă a terenului sistemizat CTS = 110,50 NMN.

3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Complexul multifuncțional previzionat a fost conceput ca un ansamblu construit multietajat, având funcțiile principale dispuse, pe verticală, după cum urmează :

- La subsol parcare colectivă + spații gospodărești și edilitare
- La parter spațiu comercial + spații publice amenajate în aer liber
- La mezanin 1 și 2 spații pentru servicii de interes general
- La nivelurile 4 ÷ 12 locuințe colective

Având în vedere actuala configurație urbanistică a zonei, apreciem că insertul urban propus prin prezenta documentație va avea un impact favorabil asupra imaginii urbane a ansamblului construit existent în zonă .

Din punct de vedere social, funcțiile propuse a fi agregate în Complexul previzionat vor genera la o mai bună deservire a populației, atât la nivelul zonei cit și la nivelul întregului municipiu contribuind la completarea și diversificarea paletei de servicii existente în zonă.

3.5.3. Regimul de aliniere

În incintă se propune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 04 – REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE.

Retrageri ale construcțiilor propușe, față de limita de proprietate:

- **Fata de limita de nord a incintei** – se propun următoarele retrageri:
 - 2,57m. pentru subsolul general – parcare + servicii gospodărești
 - 5,57m. pentru parterul complexului – comerț
 - 5,57m. pentru mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 14,47m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective, respectiv
 - 9,52 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective
- **Fata de limita de est a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 1,47m. pentru subsolul general – parcare + servicii gospodărești
 - 13,47m. pentru parterul complexului – comerț
 - 1,37m. pentru mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 7,37m. pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective
- **Fata de limita de vest a incintei** – se propun următoarele retrageri
 - 1,80 m. pentru subsolul general – parcare + sp. gospodărești
 - 16,80 m pentru parterul complexului - comerț
 - 12,30 m. pentru mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 13,70 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective
- **Fata de limita de sud a incintei** –
 - 1,75 m. pentru subsolul general – parcare + sp. gospodărești
 - 4,75 m. pentru parterul complexului – comerț
 - 0,25 m. pentru mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general
 - 1,65 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective, respectiv
 - 13,73 m. pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective

3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcțiile ce alcatuiesc ansamblul propus este **S + P + M1 + M2 + 9 ÷ 12 E** cu înălțimea maximă de **50,00m**.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului

Au fost propuse următoarele valori maxime pentru procentul de ocupare și de utilizare a terenului, în incinta propusă a fi reglementată, în suprafața de 4924 mp :

- P.O.T. 80,00 %
- C.U.T. 3,98

3.5.6. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori ornamentali de mică / medie înălțime, într-un procent de minim 15,00% în incinta .

* NOTA : La suprafața de spațiu verde de 905 mp se adaugă 112 mp., la nivelul parterului și 1.927 mp. la nivelul terasei peste mezinul M2 rezultând 2944 mp spațiu verde amenajat

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului reglementat, se propune extinderea rețelei de apă rece existentă pe Aleea Calimanest / bul Nicolae Titulescu, conform Avizul tehnic de racordare emis la faza DTAC de Compania de apă Arad

Extinderea rețelei de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125x7.4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

Pe aceste extinderi de rețea se vor monta cămine de vane la intersecția străzilor, respectiv se vor monta hidranți supraterani DN100.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la clădirile nou propuse, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Aleea Calimanesti.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

3.6.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe acoperișurile clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate și se vor colecta printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4, urmând să fie deversate rețeaua pluvială existentă în zona

Apele pluviale provenite de pe platformele de parcare și drumurile propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4. Acestea se vor deversa gravitațional în rețeaua pluvială existentă în zona apei pluviale convențional curate, după ce vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și produse petroliere (SH).

Conductele de canalizare pluvială se vor monta îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, pe un pat de nisip.

3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică

În zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, dispuse sub carosabile sau sub zonele verzi adiacente, de-a lungul aleii Calimanești

Energia termică necesară încălzirii locuințelor va fi furnizată de centrale termice individuale, cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22°C.

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

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Prin proiect se propune racordarea obiectivului la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă în zonă, conform condițiilor tehnice stabilite prin avizul distribuitorului de energie electrică.

Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică și întocmirea proiectului tehnic pentru execuția racordului de alimentare cu energie electrică, beneficiarul se va adresa S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad.

Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor și condițiilor stabilite prin avizul tehnic de racordare emis de furnizor.

Pentru ansamblul construit propus, consumatorii de energie electrică sunt, în principal, următorii: iluminatul interior, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere, etc.).

Complexul va fi dotat cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotenzializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

3.6.6. Gospodărie comunală

Se vor amenaja zone/spații pentru colectarea selectivă și depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Municipiului Arad. Se va asigura

accesul autovehiculelor de transport la spațiile de colectare și depozitare a deșeurilor. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

3.6.7. Transport în comun, parcaje

În zonă există transport în comun.

În incinta studiată sunt amenajate parcuri sub și supraterane pentru autoturisme angajați/clienți/ locatari și parcuri pentru vehiculele de aprovizionare, conform cu specificul activității desfășurate în incintă.

Prin remodelarea carosabilului Aleii Calimanesti, în porțiunea adiacentă laturii de sud a incintei, se propune amenajarea a 20 de locuri de parcare pentru vizitatori ocazionali.

Beneficiarul se angajează să realizeze din fonduri proprii o parcare publică, suplimentară, de 48 de locuri situată pe domeniul public la est de amplasament.

3.7. Protecția mediului

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

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

3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare

Poluarea solului și apei este puțin probabilă având în vedere:

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

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze de esapament este posibilă numai în zonele cu trafic auto semnificativ – Calea Iuliu Maniu / bul. Nicolae Titulescu - dar se încadrează în limitele legal admise.

Având în vedere faptul că la nord de incinta studiată, la o distanță de circa 68 m., este amplasată stația de monitorizare a calității aerului (stația Ar-1), la solicitarea Agenției de Mediu Arad, s-a comandat și întocmit un studiu de dispersie a poluanților emiși atât în faza de implementare cât și pe durata funcționării obiectivului. Studiul de dispersie elaborat de S.C. IMPACT SANATATE S.R.L., autor dr.Ioan Chirila, face parte integrantă din prezenta documentație. Măsurile de protecție pentru diminuarea impactului asupra factorului de mediu aer vor fi respectate cu strictete, pe perioada executării lucrărilor de construire și ulterior în exploatarea complexului.

3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale

Zona studiată - prin poziția ei – nu are surse de risc naturale. Riscul de inundații generat de vecinătatea cursului râului Mureș, aflat la circa 165 m sud față de latura sudică a incintei studiate, **este redus**, datorită digului existent, ce protejează zona centrală a municipiului Arad.

3.7.3. Apele uzate

Apele uzate din clădirile propuse în incinte se colectează în rețeaua de canalizare menajeră ce deservește întreaga zonă. și trimise prin intermediul canalizării menajere existente în zona la stația de epurare a orașului .

3.7.4. Colectarea deșeurilor

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

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

3.7.5. Terenuri degradate

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

3.7.6. Perdele de protecție

Nu este cazul.

3.7.7. Bunuri de patrimoniu

În zonă nu există bunuri de patrimoniu clasificate.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad și a documentațiilor de urbanism aprobate anterior, referitoare la intravilanul localității. Prevederile actualului PUZ sunt adaptate caracteristicilor PUG și PUZ-uri aprobate anterior elaborării prezentei documentații, funcțiunea dominantă propusă fiind cea de **locuire** + funcțiuni complementare admise – comerț și servicii de interes general.

Rețelele edilitare existente în zonă (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică și telefonie) oferă posibilitatea racordării noilor consumatori fără intervenții majore la infrastructura edilitară, stare de fapt ce contribuie la reducerea /diminuarea la minim a poluării zonei.

3.8. Obiective de utilitate publică

Zona studiată cuprinde următoarele dotări de interes public :

- Sala Polivalenta Victoria
- Bazinul de inot Delfinul
- Sediul Enel
- Sediul Eon
- Directia judeteana de statistica
- Statia de monitorizare a calitatii aerului (statia Ar-1)
- Artere de circulatie
- Infrastructura edilitara

Proiectul propune următoarele obiective noi de utilitate publică:

- Spatiu comercial 2000 mp
- Spatii de servicii de interes general 6170 mp.

In zona limitrofa amplasamentului exista toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a complexului previzionat, în condiții de siguranță, atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes national (teren Sala polivalenta si teren Bazin de inot Delfinul) terenuri proprietate publica de interes local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Nu există în zonă terenuri proprietate privată de interes național.

Tipurile de terenuri existente in zona – sunt specificate in Planșa 03A Circulatia terenurilor

Amenajarea acceselor carosabile și remodelarea prospectului carosabil al Aleii Calimanesti pe portiunile adiacente laturilor de vest si sud a amplasamentului se vor realiza, exclusive , din fonduri private.

Amenajarea parcareii publice, ofertata de beneficiar, propusa a fi amplasata la est de incinta reglementata, pe domeniul public , in masura in care realizarea acesteia va fi considerate oportuna da administratia publica, cade in sarcina exclusiva a beneficia- rului.

Racordurile la rețelele edilitare, existente, eventualele extinderi / devieri / redimensionari, se va realiza, exclusiv, din fonduri private asigurate de beneficiar.

3.8.2. Circulația terenurilor

Limitrof amplasamentului, pe domeniul public, există rețele edilitare la care se vor racorda rețelele edilitare de incinta. Statutul juridic al acestora se va reglementa la faza D.T.A.C., în conformitate cu legislația în vigoare și cu soluția tehnică adoptată.

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare a investitiei se vor stabili curelat cu resursele financiare disponibilizate de investitor, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Insertul urban propus prin prezentul P.U.Z., cuprinde următoarele funcțiuni principale ce definesc Complexul multifuncțional previzionat de beneficiar, respectiv :

- locuințe colective cu regim construit înalt,
- comerț + servicii de interes general,
- parcuri supra și subterane,
- accese carosabile în incintă
- accese, circulații și spații publice pietonale
- spații verzi amenajate
- infrastructura edilitară de incintă

Prin propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu se modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei. Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată fiind – funcțiunea de locuințe colective cu regim înalt și funcțiuni complementare admise – comerț și servicii de interes general.

Aprobarea prezentului P.U.Z. presupune modificarea regimului construit maxim al clădirilor, de la P+10, la S+P+M1+M2+ 9 ÷ 12 E (H max. 50 m.) modificarea înălțimii maxime a construcțiilor de la 33 m la 50 m. și modificarea C.U.T.-ului de la 1,25, prevăzut în P.U.G. -ul municipiului Arad pentru U.T.R. 5 la 3,98

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

- realizarea remodelării prospectului carosabil al Aleii Calimanești pe laturile de vest și sud ale incintei studiate
- realizarea infrastructurii edilitare - extinderi , devieri, bransamente
- edificarea componentelor funcționale ce definesc ansamblul Complexului multifuncțional previzionat

Componentele funcționale principale ale Complexului sunt amplasate suprapus în teren astfel încât să permită o corectă grupare a acestora și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minimă afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este exhaustivă și nu stabilește priorități de intervenție - acestea fiind dictate evident de capacitatea beneficiarului de a aloca resursele de finanțare pentru fiecare etapă de realizare a ansamblului previzionat. Obligatorie este însă, în toate situațiile, asigurarea tuturor utilităților necesare bunei funcționări a obiectivului propus prealabil punerii lui în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaboratori al prezentei documentații, considerăm că insertul funcțional propus este oportun și pe deplin justificat în raport cu potențialul și caracteristicile urbanistice a zonei.

Edificarea ansamblului construit multifuncțional la parametrii previzionați de beneficiari va contribui la ameliorarea aspectului urban al Căii Iuliu Maniu, principală arteră de

penetratie in municipiu pe directia est – vest si va conduce la o mai bună valorificare potentialului oferit de amplasament.

Din punct de vedere social si economic realizarea investitiei ce face obiectul prezentei documentatii va avea un impact pozitiv prin extinderea gamei de dotari si servicii existente in zona, avind ca rezultat final o mai buna deservire a populatiei atat la nivelul zonei in sine, cit si la nivelul intregului municipiu.

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea prioritară a remodelarii prospectului carosabil al Aleii Calimanesti adiacent laturii vestice si sudice ale amplasamentului și a rețelelor tehnico-edilitare necesare functionarii investitiei propuse prin proiect.
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea ansamblului construit previzionat
- asigurarea de fondurilor private pentru realizarea parcarii publice propuse a fi realizate la est de amplasament, pe domeniul public aflat in administrarea operative a Primariei Arad .

Intocmit :

Sef proiect:

.....

Arh. Silviu KOVACS

.....

arh.. Doru CHISBORA

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19

Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI

CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX

Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

Anexa 1

CALCUL LOCURI DE PARCARE

A. LOCURI DE PARCARE PROPUSE PRIN PROIECT

1. LOCURI DE PARCARE IN INCINTA

SUBSOL : - 174 LOCURI DE PARCARE (126 locuri la nivel + 48 supraetajate)

COTA 0 : - 14 LOCURI DE PARCARE

TOTAL : - 188 LOCURI DE PARCARE (IN INCINTA)

2. LOCURI DE PARCARE REZULTATE PRIN RECONFIGURARE DRUM DE ACCES

- 20 LOCURI DE PARCARE

Rezulta: - 208 LOCURI DE PARCARE

Beneficiarul se angajeaza sa realizeze din fonduri proprii o parcare publica suplimentara de 48 de locuri

Rezulta: - 256 LOCURI DE PARCARE

B. NECESAR LOCURI DE PARCARE/FUNCTIUNI

- COMERT PARTER S < 2000 MP. – 40 LOCURI DE PARCARE

- FUNCTIUNI COMPL. – 6.170 MP. – 20 de entitati x 18 de salariati = 360 salariati

Se asigura 1 loc de parcare la 12 angajati – rezulta 30 de locuri de parcare + 20% pentru in invitati, rezulta - 36 LOCURI DE PARCARE

- LOCUINTE 84 APARTAMENTE - 126 LOCURI DE PARCARE

TOTAL - 202 LOCURI DE PARCARE

C. CONCLUZIE EXIST O REZERVA DE 6 DE LOCURI DE PARCARE

In ipoteza realizarii parcarii publice ofertate de beneficiar rezerva rezultata va fi de 54 de locuri de parcare.

Intocmit :

.....
Arh. Doru Chisbora

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19

Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI

CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX

Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

Anexa 2

CALCUL SPATII VERZI

- A. SPATII VERZI ASIGURATE PRIN PROIECT :**
905 MP. SP. VERZI LA NIVELUL TERENULUI
112 MP. SP. VERZI LA COTA \pm 0,00
1.927 MP. SP. VERZI LA COTA +12,00 - TERASA INIERBATA (peste M2)
2.944 MP. SPATII VERZI AMENAJATE

B. SPATII VERZI MINIME CONF. HCLM 572/26.10 2022

1. **SPATII VERZI - S.v. minim 25% din S.teren**
St.- 4924 MP. ; P = 25%
Sv = 4924 x 25% = **1231 MP.**
2. **ARBORI PLANTATI – buc/mp. raportati la S.v. (1/50)**
1231 : 50 =24,62 rezulta **25 BUC. ARBORI**
3. **SUPRAFATA PLANTE PERENE - 25% x Sv**
1231 x 25% = **307,75 MP.**
4. **SUPRAFATA PLANTE INIERBATA - 25% x Sv**
1231 x 25% = **307,75 MP.**
5. **ARBORI PLANTATI IN ZONA PARCARII - buc./ locuri parcare 1/10**
COTA \pm 0,00 14 LOCURI
DRUM ACCES 20 LOCURI
34 LOCURI : 10 = 3,4 - rezulta **4BUC.ARBORI**
6. **MASURI COMPENSATORII PENTRU ASIGURAREA S.V. NECESARE**

Avind in vedere faptul ca suprafata de spatii verzi amenajate realizate la nivelul terenului de 905 mp.nu satisface exigenta stabilita prin **H.C.L.M.Arad nr. 572/26.10 2022** sunt necesare masuri compensatorii in suprafat de 326 mp., pentru asigurarea **S.v. min. de 1231 mp. (25%)**

Prin proiect sunt prevazute suplimentar fata de cei 905 mp. spatii verzi amenajate la nivelul terenului urmatoarele suprafete verzi amenajate:

- 112 M.P. la cota + 0,00 - jardiniere
- 1927 M.P. la cota + 12,00 - terasa inierbata
- **Rezulta 2944 mp. spatii verzi**

Intocmit :

.....
Arh. Doru Chisbora

SC LINIA SRL

Romania, 310.001 – ARAD – strada. Andrei Muresanu nr.19
Nr.Reg Com. J/02/1551/1993 Capital social 200 LEI
CUI R5416969; Cont RO 26 BTRL 0020 1202 1772 39XX
Tel: 0744 510 330, E-mail: linia.arad@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT P.U.Z.- ULUI CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL, CALEA IULIU MANIU, NR. 90 – 94 ,, – ARAD – faza - P.U.Z. + R.L.U

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL RLU

1.1 Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul parcelelor studiate. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele acestuia.

1.2 Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente. Planului Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL, CALEA IULIU MANIU, NR. 90 – 94 ,, – ARAD**, explicită și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Acestea sunt definite în planșa - **Reglementări Urbanistice**.

1.4 Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, mai sus menționat, completează, explicită și reglementează modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic Zonal referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în zona studiată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism.

1.5. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale, cuprinzând normele obligatorii necesare a fi respectate la autorizarea executării construcțiilor în incinta reglementată prin prezentul proiect.

1.6. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism aferent, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare urmata de documentația inițială

1.7. Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, conform legii, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații.

1.8. Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor beneficiarului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, 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;
- Ordonanța Guvernului nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 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.

2.2. Prezentul Regulamentul Local de Urbanism adaugă la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG municipiului Arad, prevederile/reglementările specifice propuse pentru dezvoltarea urbanistica a zonei studiate.

2.3. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, la care se adauga reglementările urbanistice, cuprinzind permisiuni și restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme/ reglementari, obligatorii, necesar a fi respectate pentru autorizarea executării construcțiilor în limitele parcelei reglementate, situate în intravilanul municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu nr 90 - 94.

3.2. Reglementarea incintei studiate are în vedere completarea fondului construit existent în zona, prin realizarea insertului urban propus, stabilind următorii indici urbanistici: POT, CUT, regim de înălțime, aliniamente, zonificare funcțională, în concordanță cu funcțiunea propusă în incinta studiată.

3.3. Vecinătățile incintei sunt:

Nord: domeniu privat, top 185/2/2 și cad 323599 + domeniu public zona verde

Sud : domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Vest: domeniu public Aleea Calimanesti, cad 351503

Est: domeniu public – zona verde

3.4. Limita zonei studiate este figurată pe planșa de Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei zone este de 80.515 mp.

Intervențiile preconizate în zona se referă la:

- realizarea remodelării prospectului carosabil al Aleii Calimanești pe laturile de vest și sud ale incintei studiate
- realizarea infrastructurii edilitare - extinderi , devieri, bransamente.
- Realizarea insertului urban previzionat

Limita incintei studiate este figurată pe planșa de Reglementări Urbanistice a Planului Urbanistic Zonal. Suprafața acestei incinte este de 4.924,00 mp.

3.5. Zonificarea funcțională a incintei s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa de Reglementări urbanistice; pe baza acestei zonificări, s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor.

- Funcțiune principală – funcțiunea de locuințe colective cu regim construit înalt.
- Funcțiuni complementare admise - spații comerciale, spații destinate preștarilor de servicii de interes general.
- Alte funcțiuni complementare aferente zonei de locuit, căi de circulație auto și pietonale, spații verzi, dotări tehnico-edilitare.

Propunerile cuprinse în prezentul P.U.Z. nu modifică prevederile P.U.G. privind destinația zonei (U.T.R. 5).

Funcțiunea principală propusă pentru incinta studiată este – funcțiunea de locuințe colective cu regim înalt și funcțiuni complementare admise – comerț și servicii de interes general.

Aprobarea prezentului P.U.Z. presupune modificarea regimului construit maxim al clădirilor, de la P+10 (existent în zona) la S+P+M1+M2+12 E (H max. 50 m.) și modificarea înălțimii maxime a construcțiilor de la 33 m. la 50 m. cu modificarea CUT-ului de la 1,25 prevăzut în P.U.G. pentru U.T.R.% la 3,98 .

II. REGULI DE BAZA PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR

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

Sistematizarea verticală a terenului din incinta reglementată va fi rezolvată astfel încât să nu afecteze vecinătățile.

În zonă nu există valori de patrimoniu natural sau construit care să necesite protecție și nici potențial balnear sau turistic.

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

În proiectare și execuție se vor respecta toate normele și normativele de în vigoare referitoare la conformarea și realizarea și utilizarea construcțiilor amplasate în incinta reglementată .

Se vor respecta normele în vigoare pentru amplasarea și configurarea acceselor carosabile, în incinta, precum și racordarea acestora la rețeaua carosabilă existentă în zona.

Se vor respecta în proiectare și execuție, măsurile de siguranță impuse de normele și normativele în vigoare, pentru construcțiile edilitare.

Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obținute conform **Certificatului de Urbanism nr. 582 din 05.04.2022**, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul E-Distribuție Banat nr.10356370/29.08.22;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul DelGaz Grid nr. 213759499/27.06.22;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Orange Romania Cominications S.A nr. 71/05.07.22;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul S.T.S. nr.14413/19.07.22;**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Acordul nr.12514/ 18.07.22 C.A. Arad S.A.;**
- Se vor respecta prevederile **Deciziei etapei de încadrare nr. 11784/03.08.22 emisa de A.P.M. Arad;**
- Se vor respecta , pe perioada construcției și ulterior în exploatare măsurile *de protecție pentru diminuarea impactului asupra factorului de mediu aer* stabilite în documentația Studiu de evaluare a impactului asupra factorului de mediu aer ca determinant al sănătății populației, datorat obiectivului de investiție “ÎNTOCMIRE PUZ ȘI RLU – Construire complex multifuncțional”, situat în localitatea Arad, calea Iuliu Măniu, nr. 90-94, județ ARAD, NC 300522 întocmit de S.C. IMPACT SANATATE S.R.L.
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu nr. 3705/28 /03/ 2023 emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română:**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației nr. 81890/1/Z1/14/dec. / 2022, din cadrul Primăriei Mun. Arad:**
- Se vor respecta condițiile prevăzute în **Avizul de principiu al DIRECTIEI EDILITARE nr. 82039/Z2.1/ din 01/11/2022, din cadrul Primăriei Mun. Arad:**

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Limita de proprietate la frontul stradal este spre Aleea Calimanesti (limitele de sud și vest ale incintei).

Forma în plan a incintei studiate este una neregulată, laturile incintei având următoarele dimensiuni :

- latura vestică - paralela cu Aleea Calimanesti , $47,44 + 5,00 + 2,36 + 2,90 = 57,70$ ml.
- latura sudică – $73,60$ ml. + $7,59$ ml.
- latura estică – $39,84$ ml. + $21,48$ ml
- latura nordică - $39,59$ ml. + $44,77$ ml.

Retrageri minime admise

- **Fata de limita de vest a incintei** – se propun următoarele retrageri minime admise :

- 1,50 m. pentru subsol – parcare subterana + spatii gospodaresti
- 16,50 m. pentru parterul complexului – comert
- 12,00 m. pentru mezaninul 1 si 2 – servicii de interes general
- 13,40 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuinte colective

- Fata de limita de sud a incintei – se propun urmatoarele retrageri minime admise :

- 1,50 m. pentru subsol – parcare subterana + spatii gospodaresti
- 4,50 m. pentru parterul complexului – comert
- 0,00 m. pentru mezaninul 1 si 2 – servicii de interes general
- 1,40 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuinte colective, respectiv
- 13,48 m. pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuinte colective

3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Se recomandă evitarea amplasării spre nord a dormitoarelor conf art.3.10.Anexa3 RGU

3.2. Amplasarea față de drumurile publice:

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, rețele de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații, ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura din Aleea Calimanesti prin realizarea a doua racorduri carosabile ce asigura accese/iesiri la parcare subterana propusa si a unui al treilea racord rutier din bulevardul Nicolae Titulescu ce asigura accesul la parcare supraeterna a incintei.

Amenajarea acceselor rutiere se va realiza în conformitate cu prevederile Normativului 600/2010 - pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice.

În interiorul incintei se vor amenaja platforme de parcare pentru vehicule și autoturisme, iar zonele carosabilele din incintă vor fi racordate prin intersecții în "T" la carosabilele limitrofe incintei.

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

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere necesare, functionarii obiectivului precum și al cele necesare semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) aferente amenajării acceselor rutiere la obiectiv va fi suportat de către beneficiari, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice vor respecta prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind amplasarea funcționalitatea, conformarea geometrică, sistemul constructiv, pentru evitarea riscurilor tehnologice în perioada de construcție și exploatare.

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

- **Utilizări interzise**

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

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.7. Amplasarea față de aliniament

Incinta studiată este o parcelă de colț, având limitele estică și sudică poziționate în aliniamentul stradal al Aleii Calimănești

Aliniament la frontul stradal:

- **Fata de limita de vest a incintei** – se propun următoarele retrageri

- 1,80 m. pentru subsol – parcare subterană + spații gospodărești (min. admis 1,50 m.)
- 16,80 m. pentru parterul complexului – comert (min. admis 16,50 m.)
- 12,30 m. pentru mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general (min. admis 12,00 m.)
- 13,70 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective (min. admis 13,40 m.)

- **Fata de limita de sud a incintei** – se propun următoarele retrageri

- 1,75 m. pentru subsolul general – parcare + sp. gospodărești (min. admis 1,50 m.)
- 4,75 m. pentru parterul complexului – comert (min. admis 4,50 m.)
- 0,25 m. pentru mezaninul 1 și 2 – servicii de interes general (min. admis 0,00 m.)
- 1,65 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective, (min. admis 1,40 m.)

- 13,73 m. pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuinte colective (min.admis 13,48 m.)

3.8. Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- amplasarea subsolului general al complexului retras cu minim 1,50 m fata de limitele de vest si sud ale incintei
- Prin excepție amenajările tehnico-edilitare, pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinor afectati .

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- evitarea umbririi spațiilor de locuit ale clădirilor învecinate
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin două fatade (pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul nestinjenit al autospecialelor de intervenție la intrările existente din drumul public;
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime;
- se vor respecta condițiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori;

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura dupa cum urmeaza:

- din Aleea Calimanesti, latura sudica a incintei, prin amenajarea a doua accese carosabile la nivelul subsolului /parcarii subterane. Poziția exactă a acestora se va stabili la faza DTAC.
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil la nivelul parterului / parcare supraterana.
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil la parcare publica, ofertata de beneficiar, propusa a fi amenajata pe domeniul public , pe latura estica a amplasamentului.

Accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, de min. 5,50 m lățime, se poate face pe laturile de nord si sud a incintei. Pentru celelalte două laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime .

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

• Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului.

- **Utilizări admise cu condiții**

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

- **Utilizări interzise**

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

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, prin proiect, se asigura racordarea obiectivului la rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze, telecomunicații și energie electrică, conform condițiilor impuse de avizatori.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

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

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

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

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Parcelare

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Înălțimea construcțiilor

- Regimul de înălțime maxim propus este: **S+P+M1+M2+9÷12E**, cu Hmax = 50 m la atic (159,88 NMN), fata de C.T.N., conform Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

Sunt interzise imitațiile de materiale.

Procentul de ocupare a terenului

- **P.O.T. 80,00 %**
- **C.U.T. 3,98**

Amprenta la sol și regimul construit sunt cele materializate în planșa de Reglementări Urbanistice - Zonificare.

Parametrii mai sus menționați generează P.O.T.-ul și C.U.T.-ul prevăzut în P.U.Z. și ca atare nu vor fi depășiți la autorizarea construcțiilor .

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

Parcaje

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33 al R.G.U., Anexa 5.

Numarul locurilor de parcare necesare este detaliat în Anexa1- Calculul locurilor de parcare, anexa ce face parte integrantă din documentația PUZ.

Spații verzi și plantate

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate – locuințe colective cu regim construit înalt la care se adaugă funcțiuni secundare admise / comerț și servicii de interes public general, – se vor amenaja spații verzi având o suprafață minimă de 25 % raportată la suprafața incintei conform HCL Arad nr. 572 din 26.10.2022.

Prin proiectul propus se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori ornamentali de mică / medie înălțime, într-un procent de minim 25,00% din suprafața incintei .

La suprafața de spațiu verde de 905 mp amenajat la nivelul terenului se adaugă 112 mp., la nivelul parterului și 1.927 mp. la nivelul terasei peste mezinul M2 rezultând 2944 mp spațiu verde amenajat

Împrejurimi:

Zona parterului destinata comertului si zonele celor doua mezanine destinate serviciilor de interes general sunt spatii publice si ca atare, prin proiect nu se propune imprejmuirea incintei.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Funcțiunea principala propusa : LC 5 – locuinte colective cu regim inalt si functiuni complementare - Isc 5 - cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9÷12E

Subunități:

Pc 5a – zonă platformă carosabilă propusa

P 5a – zonă parcaje locuire colectivă

SP 5a – zone verzi amenajate propuse

G 5 – spatii / zona gospodărească

TE 5 – spatii / zonă tehnico-edilitară

1. Obiective și modalități de operare

La elaborarea P.U.Z.-ului s-a ținut cont de următoarele criterii / obiective:

- Maximizarea potentialului funcțional si volumetric al terenului în conformitate cu legislația în vigoare
- Reglementarea caracterului terenului studiat
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor
- Realizarea infrastructurii tehnico edilitare necesare functionarii optime a obiectivului

2. Utilizări funcționale :

2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea dominantă, propusă în incintă, este cea de **locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9÷12E, Hmax = 50 m**

2.2. Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

- comerț , servicii de interes general (funcțiuni complementare locuirii)
- platforme carosabile , parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi

2.3. Utilizări permise cu condiții

- alimentație publică

2.4. Utilizări interzise

- este interzisă amplasarea funcțiunilor de productie si depozitare

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- UTR-urile sunt delimitate de limite fizice existente: axul drumurilor publice, limite parcele.
- UTR-urilor li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 "Dispoziții generale", cât și prescripțiile prevăzute în "Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință".

Bilanț teritorial în zona studiată:

Pentru terenul studiat prin P.U.Z. nu se recomandă subzonificări.

Subzona Lc 5 a – locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9÷12E

- P.O.T. 80,00 %
- C.U.T. 3,98
- Regim maxim de înălțime S+P+M1+M2+9÷12E
- Spațiu verde minim 25 %
- Minim 2 mp/locatar zonă verde compactă, amenajată pe domeniul privat

REGLEMENTĂRI CONSTRUCȚII LOCUIRE COLECTIVĂ CU REGIM INALT DE CONSTRUIRE(Lc 5a)

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9÷12E
- funcțiuni complementare: comerț, servicii de interes general, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, mobilier urban, etc.
- funcțiuni permise cu condiții: alimentație publică la parter, cu condiția izolării fonice complete a spațiului

Funcțiuni interzise:

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă precum și orice alte funcțiuni generatoare de discomfort fonic sau olfactiv.

Regim de înălțime:

- se vor autoriza construcții pentru funcțiunea locuire colectivă cu regim maxim de înălțime: S+P+M1+M2+9÷12E, cu Hmax = 50 m la atic (159,88 NMN), fata de C.T.N., conform Aviz Autoritatea Aeronautica Civila Romana

Regim de aliniere:

Amplasarea construcțiile ce compun anamblul complexului multifunctional fata de aliniamentele vest si sud ale incintei este descrisa in plansa Reglementari urbanistice.

Fata de aliniamentul Aleii Calimanesti (limita vestica a incintei) se propun urmatoarele retrageri :

- 1,80 m. pentru subsolul general – parcare subterana + sp. gospodaresti (minim 1,50m.)
- 16,80 m pentru parterul complexului – comert (minim 16,50m.)
- 12,30 m. pentru mezaninul 1 si 2 – servicii de interes general (minim 12,00m.)
- 13,70 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuinte colective (minim 13,40m.)

Fata de aliniamentul Aleii Calimanesti (limita sudica a incintei) se propun urmatoarele retrageri :

- 1,75 m. pentru subsolul general – parcare subterana + sp. gospodaresti (minim 1,50m.)
- 4,75 m. pentru parterul complexului – comert (minim 4,50m.)
- 0,25 m.. pentru mezaninul 1 si 2 – servicii de interes general (minim 0,00m.)
- 1,65 m. pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuinte colective, (minim 1,40 m.)
- 13,73 m. pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuinte colective (minim 13,48 m.)

Fata de limita estica a proprietati se propun urmatoarele retrageri :

- 1,47m. pentru subsolul general – parcare + servicii gospodaresti (rezulta 1,77 m.)*
- 13,47m. pentru parterul complexului – comert (rezulta 13,77 m.)*
- 1,37m. pentru mezaninul 1 si 2 – servicii de interes general (rezulta 1,67 m.)*
- 7,37m. pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuinte colective (rezulta 7,67 m.)*

Nota - () * valori rezultate pentru retragerile minim admise fata de limitele vest si sud

Fata de limita nordica a proprietati se propun urmatoarele retrageri

- 2,57m. pentru subsolul general – parcare + servicii gospodaresti (rezulta 2,82m.)*
- 5,57m. pentru parterul complexului – comert (rezulta 5,82 m.)*
- 5,57m. pentru mezaninul 1 si 2 – servicii de interes general (rezulta 5,82 m.)*
- 14,47m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuinte colective (rezulta 14,72 m.)*
- 9,52 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuinte colective (rezulta 9,72 m.)*

Nota - () * valori rezultate pentru retragerile minim admise fata de limitele vest si sud

Parcarea autovehiculelor

- se vor autoriza doar acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul incintei reglementate;
- parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă
- va fi prevăzut minim 1,5 locuri de parcare / unitate locativă

Plantații

- plantații zone verzi amenajate: gazon, arbori si arbusti ornamentali (tuia, conifere, forsitia, salcim japonez, etc.)
- spatiu verde amenajat in incinta - minim 25,00%,

Indicatori de utilizare a terenului:

- **P.O.T. 80,00 %**
- **C.U.T. 3,98**

Subunități:

Lc 5a – locuinre colectivă cu regim inalt de construire

- destinație: locuințe colective S+P+M1+M2+9÷12E (construcțiile pot fi prevăzute cu subsol/ demisol) și funcțiuni complementare.

Pc 5a – Zonă platformă carosabilă propusa/ remodelata

- asigura accesul carosabil la terenul studiat prin intermediul drumului existent si remodelat

P 5a – Zonă parcaj pe parcelă

- va fi prevăzut minim un loc de parcare/ unitate locativă pe domeniul privat, în cadrul incintei reglementate.

SP 5a – Zone verzi amenajate

- minim 25,00 %
- se va asigura min. 2 mp zonă verde / locatar.

PG 5a – Zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitară

- se vor amenaja spatii gospodărești amplasate la nivelul subsolului, dotată cu robinet apă și canalizare menajeră, în vederea igienizării lor periodice.

V. CONCLUZII – MASURI IN 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. Silviu KOVACS

Sef proiect:

.....

arh.. Doru CHISBORA