

HOTĂRÂREA Nr. _____

din _____

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU):

**CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE – SPATII
COMERCIALE SI SERVICII, ARAD , STR. VASILE GOLDIȘ NR.5**

Consiliul Local al Municipiului Arad,

Având în vedere:

- inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. ad. 38581 din 04.07.2014;
- raportul informării și consultării publicului nr. ad. 4907/A2/28.02.2014 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministerului 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;
- raportul de specialitate nr.ad. 38581 din 02.07.2014 al Arhitectului -Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;
- prevederile art 25 alin.(1), art.56 din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.2 alin.(2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal, indicativ G.M. 010 - 2000;
- îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea Nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin.(5) lit.”c” și art.45 alin.(2) lit.,e” din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent – Construire imobil cu destinatia hotel si functiuni mixte – spații comerciale și servicii, amplasament: Municipiul Arad, str. Vasile Goldiș nr.5, inițiator: S.C. Gemi Center SRL, Elaborator: S.C. Elite Design Studio S.R.L.-D. specialist cu drept de semnătură RUR arh. Doriană Balogh (proiect nr. 1/2013), cu următoarele caracteristici:

a. Suprafață incintă reglementată: 1.837 mp, conform Extras C.F. nr. 306123 Arad, reprezentând curți construcții, proprietate privată.

b. Condiții de construire aprobate:

- P.O.T. maxim propus = 75,00%

- C.U.T. maxim propus = 3,50.

- Regimul maxim de înălțime este Subsol+Parter+4Etaje+ Etaj retras (sau Mansardă), dar nu va depăși:

H max etaj retras = 21,00 m (22,66 m pentru elemente de accent vertical la colt);

H max cornisa = 18,43 m – nu va depasi inaltimea la cornisa a palatului Bohus;

- Este obligatorie racordarea construcției la cornisă cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 si cu cea de pe str. Romanului nr. 4 (se admite și racordare la acoperis cu cladirea invecinata de pe str. Romanului);
- se va asigura procentul minim de 25% spațiu verde;
- locurile de parcare necesare funcționării obiectivului se vor asigura la subsol;

Art.2. Prezentul Plan urbanistic zonal este valabil 3 ani de la data intrari in vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3.Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către inițiator SC Gemi Center SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Red./Dact.M.C.

COD PMA-S1-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
CABINET PRIMAR
Nr.ad. 38581/04.07.2014

EXPUNERE DE MOTIVE

Referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent: CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE – SPATII COMERCIALE SI SERVICII, situat în Municipiul Arad, str. Vasile Goldiș nr. 5
Suprafață teren: 1.837 mp, conform Extras C.F. nr. 306123 Arad.

Inițiator: S.C. GEMI CENTER S.R.L.

Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. specialist cu drept de semnătură RUR
arh. Doriană Balogh

Având în vedere:

- raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect Sef,
- documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 107 din 23.01.2014,

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planului Urbanistic Zonal.

1

PRIMAR



ROMANIA
MUNICIPIUL ARAD

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 38581 din 02.07.2014

RAPORT DE SPECIALITATE
Privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.
CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINAŢIA HOTEL SI FUNCŢIUNI MIXTE –
SPATII COMERCIALE SI SERVICII

Amplasament: Mun. Arad, Str. Vasile Goldis, nr. 5

Beneficiar: S.C. GEMI CENTER S.R.L.

Elaborator: S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D. specialist cu drept de semnătură
RUR arh. Doriana Balogh

Prin cererea nr. 38581 din 02.07.2014 depusă de catre SC GEMI CENTER SRL in calitate de beneficiar, se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru construirea unui imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte-spații comerciale și servicii, situat în municipiul Arad, str. Vasile Goldiș nr. 5.

Încadrare în localitate:

Conform prevederilor P.U.G. al municipiului Arad, imobilul este situat în cadrul UTR1, la intersecția dintre Str. Vasile Goldis și Str. Romanului, având destinația de zona de locuinte și funcțiuni complementare, subzonă predominant rezidențială, cu interdicție temporară de construire, până la elaborare P.U.Z.

Imobilul este inclus în cadrul Ansamblului urban al municipiului Arad fiind situat în imediata vecinătate a două monumente istorice: Palatul Bohus și Palatul Romanul, Terenul are front stradal atât pe Str. Vasile Goldis, cât și pe Str. Romanului, fiind delimitat astfel:

Nord: str. Vasile Goldis, cladiri D+P+1E – invatamant, muzeu, spatii comerciale la parter, locuinte

Vest: cladiri D+P+1E, D+P+2E – locuinte, functiuni mixte la parter

Sud: cladire S+P+1E, locuinte si functiuni complementare la parter, Str. Metianu – pietonal comercial

Est: str. Romanului, palatul Bohus S+P+3E+M – locuire si servicii/comert la parter

Situația juridică a imobilului: proprietatea privata a persoanei juridice S.C. GEMI CENTER S.R.L., suprafață 1.837 mp , conform Extras C.F. nr. 306123 Arad.

Folosinta actuală este teren intravilan curti constructii, cladirile existente cu regim de inaltime S+P au constituit sediu al Direcției de Sănătate Publică a Municipiului Arad, fiind în prezent nelocuite și pentru care a fost emisă autorizație de desființare.

Categorii de intervenție propuse:

- Imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte – spatii comerciale si servicii – regim de inaltime Subsol+Parter+4Etaje+ 1 Etaj Retras (sau M) ,

Hotelul propus se va incadra in categoriile : hotel urban, hotel mic cu capacitate sub 150 paturi

si va dispune de receptie, cafenea, restaurante, spatii comerciale, zona pentru reuniuni si conferinte, zona de agrement, sport, spa si relaxare, parcaj subteran,

- Racorduri pentru acces carosabil la parcare subterana si pentru aprovizionare

Se va realiza un acces auto la parcare subterana din strada Vasile Goldis, si un acces auto pentru aprovizionare si interventii in situatii de urgenta/prevenirea incendiilor de pe str.

Romanului, printr-un gang de acces la nivelul parterului. Terenul va avea acces auto doar

pentru asigurarea accesului la parcajul subteran. Se va studia posibilitatea crearii unei benzi suplimentare pentru acces rapid, cu staționare pe perioada scurtă (taxiuri, parcare cu valet) pe strada Vasile Goldis, prin retragerea parterului clădirii în zona respectivă. Această bandă va fi delimitată față de trotuarul și carosabilul existent prin crearea unei insule de protecție.

Se vor asigura un minim de 42 locuri de parcare amenajate la subsol

-Amenajarea spațiilor verzi și plantate;

Procentul de spații verzi va reprezenta minim 25% din suprafața incintei, respectiv min.

275,55mp.. Se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 10% în curtea interioară a imobilului propus. Procentul de spații verzi amenajate va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperișului, min 15% din totalul terenului,

-Racorduri la rețelele tehnico-edilitare existente pe str. V. Goldiș și rețele de incintă

Indicatori de utilizare a terenului propuși

P.O.T. maxim propus = 75,00%

C.U.T. maxim propus = 3,50.

Regimul maxim de înălțime propus este Subsol+Parter+4Etaje+ Etaj retras (sau M), dar nu va depăși:

H max etaj retras = 21,00 m (22,66m pentru elemente de accent vertical la colț)

H max cornișă = 18,43 m – nu va depăși înălțimea la cornișă a palatului Bohus;

H alipire la cornișă cu clădire învecinată str. Romanului (sau racordată la acoperiș ca modalitate de racordare agreată de Direcția Județeană pentru Cultură Arad ca fiind singura excepție de înălțime în raport cu regulile aplicabile ale articolului 23, HG 525/1996).

H alipire la cornișă cu clădire învecinată str. Vasile Goldis

Amplasare față de aliniament

Este obligatorie amplasarea construcției pe aliniament. Se va realiza un portic pietonal, parțial sau pe tot nivelul parterului pentru degajarea acestuia pentru mărirea spațiului pietonal;

Amplasare față de limitele laterale și posterioare

Este obligatorie racordarea construcției la cornișă cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 și cu cea de pe str. Romanului nr. 4

Se agreează modalitatea de racordare la acoperiș cu clădirea învecinată de pe str. Romanului, ca fiind singura excepție de înălțime în raport cu regulile aplicabile ale articolului nr. 23, HG 525/1996. (maxim un nivel suplimentar).

Este obligatorie alipirea la limitele laterale care prezintă calcane (pentru corpurile principale de clădire). Pentru clădirile anexe învecinate, nu este obligatorie alipirea construcției noi la limitele laterale care prezintă calcan. În cazul în care construcția nouă nu se va alipi la limita laterală care constituie clădire anexă, distanța minimă pentru retragere va fi de minim H/2 sau de minim 5.00m. În cazul în care construcția nouă se va alipi la limitele laterale care prezintă clădiri anexe, înălțimea construcției noi, nu va depăși înălțimea calcanului existent pe parcela învecinată.

Documentația s-a elaborat cu respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000

Documentația conține următoarele avize solicitate prin certificatul de urbanism nr.107din 23.01.2014

Nr. crt	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3686/28.03.2014
2.	Direcția de Sănătate Publică Arad	125/06.02.2014
3.	Compania de Apă Arad	1966/21.02.2014
4.	Enel Distribuție	128819696/04.06.2014

5.	E-ON Gaz Distribuție SA	60/05.02.2014
6.	CET Hidrocarburi SA	652/04.02.2014
7.	ROMTELECOM	45/11.02.2014
8.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad P.S.I.	712/14/SU – AR/05.03.014
9.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad Protecția Civilă	960/14 SU- AR/05.03.2014
10.	Ministerul Culturii Direcția pentru Cultura a Județului Arad	148/ U/ 11.06.2014
11.	O.C.P.I. Arad	PV recepție 191/2014
12.	Primăria Municipiului Arad- Comisia de sistematizare a circulației din municipiul Arad	10418/T4/05.03.2014

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.06.2014, s-a emis Avizul tehnic nr. 8 / 19.06.2014.

În aceste condiții propunem spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad Planul Urbanistic Zonal: CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE – SPATII COMERCIALE SI SERVICII, Municipiul Arad, str. Vasile Goldiș nr. 5

Arhitect șef

arh. Radu Drăgăan



Șef serviciu

ing. Melania Cojocăreanu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA ARHITECT-ŞEF
Nr. ad. 38581/A2/19.06.2014

AVIZ TEHNIC
Nr. 8/19.06.2014

Având în vedere:

-solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38581/18.06.2014 de către SC GEMI CENTER SRL în vederea emiterii avizului tehnic pentru documentația de urbanism PUZ– Construire imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte-spații comerciale și servicii, municipiul Arad, str.Vasile Goldiș nr.5.

-analizarea documentației în ședința Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism întrunită la data de 19.06.2014;

-prevederile Legii nr. 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

SE AVIZEAZĂ

Documentația de urbanism cu următoarele date generale:

- denumire documentație: PUZ – Construire imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte-spații comerciale și servicii

- beneficiar SC GEMI CENTER SRL

- amplasament: municipiul Arad, str.Vasile Goldiș nr.5, identificat prin CF 306123 Arad nr.top.1108, 1107/a

- suprafață zonă reglementată: 1804 mp

- proiect nr. 01/2013, elaborator:SC ELITE DESIGN STUDIO SRL-D, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh.

ARHITECT ȘEF
Arh.Radu Drăgan



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent –Construire imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte –spații comerciale și servicii

Inițiatorul documentației – SC GEMI CENTER SRL

Proiectant – SC ELITE DESIGN STUDIO SRL –D , arh. Ioana Anca Flonta , Proiect nr.01/2013

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. 79200/2013, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC GEMI CENTER SRL 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 18.12.2013.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 18.12.2013 pe panou amplasat pe parcela studiată.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 27.12.2013 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa nr.4907 din 29.01.2014, înregistrată la Primăria Municipiului Arad , beneficiarul SC GEMI CENTER SRL 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 05.02.2014

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.02.2014 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 19.02.2014 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.

- În data de 03.02.2014 s-au trimis un număr de 47 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, până la data de 19.02.2014

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din str.Vasile Goldis nr.1- 3 sc.D , str.Vasile Goldis nr.6, str.Vasile Goldis nr.7, str.Vasile Goldis nr.8, str.Vasile Goldis nr.10, str.Romanului nr.4, str.Metianu nr.6, str.Metianu nr.8.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de d-na Sanislav Aurica .

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

1. Prin adresa nr. 7773/10.02.2014 d-l Halmagean Mihai cu domiciliul in Arad str.Vasile Goldis nr.8 sesizeaza faptul ca rețeaua de incalzire si apa calda care alimenteaza imobilul unde locuieste dansul, trece prin subsolul imobilului din str.Vasile Goldis nr.5 si doreste sa fie informat cum se va solutiona alimentarea cu apa calda si caldura.

Au fost transmise copii ale sesizarii atât beneficiarului cât și proiectantului in data de 17.02.2014, cu solicitarea de a răspunde argumentat. Prin adresa nr.11528/24.02.2014 elaboratorul documentatiei formuleaza urmatorul raspus:

„Proiectul va respecta conditiile impuse de catre S.C. CET HIDROCARBURI S.A. prin avizul favorabil de amplasament nr. 652/14.02.2014, si anume:

- „Respectarea distantelor minime impuse de normativul 113/2002, NP029/2002, NP058/2002 la efectuarea lucrarilor si rețeaua de termoficare secundara existenta in subsolul imobilului de pe str. Vasile Goldis nr. 5 si pe str. Romanului;”
- „La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea S.C. CET HIDROCARBURI S.A.”
- „Noua constructie care se va proiecta si executa va asigura obligatoriu accesul la rețeaua de agent termic secundar pe toata lungimea amplasamentului;”
- „In cazul deteriorarii rețelei termice, cheltuielile de refacere, aducere la forma initiala, vor fi suportate de catre solicitant;”

În prezent, rețeaua secundara de termoficare care alimentează locuințele semnatarilor sesizatiei este amplasată pe parcela beneficiarului S.C. GEMI CENTER S.R.L. (la aprox. 7,8m cm față de limita frontului stradal actual, conform plansa anexa aviz favorabil nr. 652 emis de catre S.C. CET HIDROCARBURI S.A.).”

2. Prin adresa 10102/18.02.2014 d-na Szatamari Smaralda Marcela Ileana domiciliata in Arad str.Vasile Goldis nr.7 ap.2 face urmatoarele observatii asupra documentatiei:

-in cazul afectării structurii de rezistență (deteriorare pereti, conducte, tevi) beneficiarii vor fi direct raspunzători de prejudiciile aduse, cu obligatia de a le remedia pe cheltuiala lor.

- inaltimea fatadei laterale sa nu depaseasca inaltimea imobilului str.Vasile Goldis nr.7

- ultimele doua etaje care se vor realiza lateral sa nu afecteze luminozitatea si sa nu se realizeze geamuri cu vedere inspre gradina interioară a imobilului din str.Vasile Goldis nr.7

-pe perioada demolarii constructiei si a construirii noului hotel, beneficiarul va avea obligatia mentinerii curateniei, in caz contrar va suporta consecintele legii in vigoare.

Au fost transmise copii ale sesizarii initiatorului si elaboratorului documentatiei, care formuleaza urmatorul raspus:

„Atat proiectul de desfiintare, cat si proiectul de construire al noii cladiri, vor respecta normativele si STAS-urile in vigoare la data intocmirii lor, se va efectua expertiza tehnica si referat de verificare la cerinta A1, rezistenta si stabilitate. La elaborarea acestor proiecte tehnice, se va tine cont de situatia din teren, si se vor lua toate masurile necesare pentru a nu afecta structura de rezistenta a cladirilor invecinate.

Pe perioada executiei lucrarilor (atat de desfiintare, cat si de construire), se vor respecta in totalitate prevederile proiectelor autorizate de catre primaria mun. Arad si de catre Inspectoratul de Stat in Constructii;

Cladirea noua nu va umbri curtea imobilului amplasat pe str. Vasile Goldis nr. 7, datorita amplasamentului fata de punctele cardinale; imobilul de pe str. Vasile Goldis nr. 7 se afla pozitionat la vest fata de amplasamentul noii cladirii;

Imobilul nu va avea geamuri la mai putin de 2,00m fata de limita de proprietate, conform prevederilor Codului Civil;

Cu privire, la mentinerea curateniei pe perioada executarii lucrarilor (atat de desfiintare, cat si construire), se vor respecta normativele in vigoare la data executarii lucrarilor, cat si Ghidul de Securitate si Sanatate in Munca privind Sectorul Constructii (Ghid de aplicare a prevederilor HG nr. 300/02.03.2006 privind cerintele minime de securitate si sanatate pentru santierele temporare sau mobile).

Referitor, la inaltimea constructiei propuse, conform proiectului in faza de elaborare PUZ, si a conditiilor impuse prin avizul de oportunitate emis de catre primaria mun. Arad:

- Cladirea se va racorda la cornisa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 (h = 14.32m conform masuratori intocmite de catre S.C. DENDAL TOPO S.R.L.) si cu cea de pe str. Romanului nr. 4 (h = 8.99m). Pot fi adaugate suplimentar maxim 2 niveluri cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°.

3. Prin adresa 10306/19.02.2014 dl.Cornel Draucean proprietar al apartamentului nr.6 din str.Vasile Goldis nr.7, sesizeaza urmatoarele:

- aerisirea de pe peretele imobilului sa aiba deschidere in partea superioara
- SC GEMI CENTER sa permita accesul vehiculelor proprietarilor din cladirea din str.Vasile Goldis nr.7 prin curtea hotelului.

Au fost transmise copii ale sesizarii initiatorului si elaboratorului documentatiei, care formuleaza urmatorul raspus:

„Nu intelegem sesizarea formulata la punctul 1, si anume „aerisirea de pe peretele cladirii noastre sa aiba deschidere in partea superioara”. Consideram ca acest aspect nu face obiectul elaborarii PUZ. Prin proiectul faza PUZ aflat in elaborare, nu se propun si nici nu se aduc modificari la sistemul de ventilatie al imobilului invecinat, amplasat pe str. Vasile Goldis nr.7.

o Din analiza situatiei existente, credem ca dnul Draucean se refera la cele doua ferestre din curtea de lumina proprie. Dupa cum reiese, si din pozele atasate, aceste ferestre nu respecta prevederile Codului Civil, si anume:

- *Art. 615. -(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra*

pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond;

○ Consideram ca ramane la latitudinea dnului Draucean, daca va pastra sau nu aceste ferestre, dupa ce se va construi imobilul propus prin proiectul aflat in faza elaborare PUZ, luand in considerare ca in acea zona, alipit de peretele cladirii de pe str Vasile Goldis nr. 7, imobilul propus va avea un calcan.

○ Curtea interioara a imobilului propus, nu va fi destinata autovehiculelor. Va fi o curte tip atrium, cu spatii verzi amenajate si alei pietonale. Accesul autovehiculelor in aceasta curte se va face doar in caz de interventie sau pentru aprovizionare. Parcajul se va solutiona prin amenajarea de locuri de parcare la subsolul cladirii. In consecinta, nu se poate accepta propunerea d-nului Draucean de a avea drept de servitute. ,,

4. Prin adresa 14350/06.03.2014 d-na Fluera Rozalia proprietara a apartamentului nr.30 din str.Vasile Goldis nr.1-3 sc.D, sesizeaza faptul ca nu este de acord cu construirea hotelului.

Au fost transmise copii ale sesizarii initiatorului si elaboratorului documentatiei, care formuleaza urmatorul raspus:

„Referitor la inaltimea constructiei propuse, conform proiectului in faza de elaborare PUZ, si a conditiilor impuse prin avizul de oportunitate emis de catre Primaria mun. Arad:

- Cladirea se va racorda la cornisa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 (h = 14.32m conform masuratori intocmite de catre S.C. DENDAL TOPO S.R.L.) si cu cea de pe str. Romanului nr. 4 (h = 8.99m). Pot fi adaugate suplimentar maxim 2 niveluri cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°.
- Mentionam ca imobilul nou propus nu va depasi inaltimea cladirii invecinate existente pe str. Vasile Goldis nr. 1-3.

Referitor la umbrirea cladirii de pe str. Vasile Goldis, nr. 1-3:

- imobilul nou propus se afla amplasat la vest fata de cladirea respectiva, in concluzie nu o umbreste, decat dupa ora 16:00;
- de asemenea, distanta dintre cladirea existenta pe str. Vasile Goldis nr. 1-3 si imobilul propus este de 7,5-7.7m.

Referitor la circulatia aerului, in legislatia de specialitate nu exista prevederi referitoare la blocarea circulatiei aerului la cladirile amplasate in vecinatate. Cladirea nou propusa se afla la o distanta de 7,50-7,70m, si este separata de cladirea de pe str. Vasile Goldis prin domeniul public reprezentat de str. Romanului. In concluzie, nu exista posibilitatea de a afecta circulatia aerului din apartamentul dnei Rozalia Fluera.

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. Radu Drăgan



Șef Serviciu,
ing. Melania Cojocăreanu



Întocmit,
Angelica Giura



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE – SPATII COMERCIALE SI SERVICII**
- Număr proiect: 01/2013
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: **S.C. GEMI CENTER S.R.L.**
- Proiectant: **S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L.-D.**

1.2. Obiectul studiului

Obiectul PUZ consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata vizand propunerea de amplasare a unui spatiu comercial in corelatie cu zonele limitrofe existente.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda S.C. GEMI CENTER S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, B-dul N. Titulescu, nr. 3.

La solicitarea investitorului privat S.C. GEMI CENTER S.R.L. s-a întocmit prezenta documentatie in faza PUZ, prin care se solicita studierea din punct de vedere urbanistic a incintei in scopul construirii unui imobil cu destinatia hotel si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii. In acest scop a fost obtinut un Certificat de urbanism nr. 107 din 23.01.2014 eliberat de Primaria Mun. Arad.

Destinatia actuala a amplasamentului studiat este de zona de locuinte si functiuni complementare., inclusa in UTR1 conform PUG Arad. Conform prevederilor P.U.G., funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă predominant rezidențială, cu interdicție temporara de construire, se vor autoriza constructii numai pe baza unei documentatii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor si conditiilor puse de acestea.

Imobilul este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2361/2010 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Amplasata in mun. Arad, in UTR 1, conform PUG Arad aprobat, la intersectia dintre Str. Vasile Goldis si Str. Romanului, zona studiata este formata dintr-o parcela dreptunghiulara delimitata astfel:

- Nord: str. Vasile Goldis, cladiri D+P+1E – invatamant, muzeu, spatii comerciale la parter, locuinte
- Vest: cladiri D+P+1E, D+P+2E – locuinte, functiuni mixte la parter
- Sud: cladire S+P+1E, locuinte si functiuni complementare la parter, Str. Metianu – pietonal comercial
- Est: str. Romanului, palatul Bohus S+P+3E+M – locuire si servicii/comert la parter

Terenul are front stradal atat pe Str. Vasile Goldis, cat si pe Str. Romanului. Accesul pietonal si auto este asigurat prin gangul de acces de pe str. Vasile Goldis.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, este proprietatea privata a persoanei juridice S.C. GEMI CENTER S.R.L., si are o suprafata totala de 1.837 conform Extrasului C.F. nr. 306123 Arad. Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, cladiri existente cu regim de inaltime S+P cu o suprafata insumata de 1240,75mp, POT 65.58%.

Cladirile existente au fost construite in jurul anilor 1940-1950, in prezent nu sunt locuite, in trecutul apropiat au fost ocupate de birourile Directiei de Sanatate Publica Arad.

Acestea au un sistem constructiv clasic, cu fundatii din cărămidă plină, planșeu peste subsol, bolți de cărămidă, pereți cărămidă plină, planșeu lemn peste parter si acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă ceramică.

Amplasamentul este ocupat in prezent de constructii – corp A – cladire birouri, corp B – depozitare si garaje, si corp C – anexa.

Zona studiata este parte a tesutului vechi al Mun. Arad, langa palatul Bohus si Palatul Romanul, amplasata in partea vestica a Teatrului de Stat Arad, fiind legata de Centru de strada Vasile Goldis (strada de legatura intre artera principala – B-dul Revolutiei si Piata Catedralei) ce reprezinta si accesul principal dinspre Centru, catre Piata Catedralei. Directia traseului este dinspre Teatrul de Stat Arad catre Aeroportul International Arad.

Un alt acces auto este realizat prin str. Romanului perpendiculara pe prima, cu dublu sens, care face legatura intre amplasament si strada Metianu, singura strada pietonala din prezent in centrul municipiului Arad.

Investitorul doreste sa construiasca un imobil cu destinatia hotel si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii, in regim de inaltime Subsola+Parter+4Etaje+1 Etaj retras. Hotelul propus va face parte din categoria de lux sau first class (3, 4 sau 5 stele) si va dispune de receptie, cafenea, restaurante, spatii comerciale, zona pentru reuniuni si conferinte, zona de agrement, sport, spa si relaxare, parcaj subteran, alei pietonale si spatii verzi si amplasare de mijloace publicitare, acces auto pentru aprovizionare si de interventii in situatii de urgenta prin gang de acces.

Astfel, prin PUZ se propune functiunea – constructii de turism si functiuni mixte – spatii comerciale, servicii.

Categoriile de interventii sunt urmatoarele :

a) **Constructii noi:**

- **Imobil cu destinatia hotel, functiuni mixte – spatii comerciale si servicii – regim de inaltime Subsola+Parter+4Etaje+ 1 Etaj Retras (sau M) , Sc max = 1.377,75mp,**

- b) Racorduri pentru acces carosabil la parcare subterana si pentru aprovizionare
- c) Alei pietonale
- d) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;
- e) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Indicatori de utilizare a terenului propus

P.O.T. existent = 65,58%

C.U.T. existent = 0,66

P.O.T. maxim propus = 75,00%

C.U.T. maxim propus = 3,50.

- **S teren total = 1.837 mp conform masuratori.**

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si a consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant. Proiectul are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare a unui imobil cu destinatia hotel si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii. De asemenea, are ca obiect:

- dimensionarea, functionarea, respectiv configurarea arhitecturala a cladirilor, parcajelor si amenajarilor aferente
- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Nr. Crt.	Adresa amplasament	Nr. Carte funciara	Nr. Cad./nr. Top.	Suprafata (mp)
1.	Str. V. Goldis nr. 5	306123	Nr. top. 1108.1107/a	1.837mp
Total:				1.837mp

1.3. Surse de documentare

1.3.1. Surse de documentare elaborate anterior PUZ

- Planul Urbanistic General al municipiului Arad
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 si avizat in conformitate cu Legea nr. 350/2001 rep. cu modificarile si completarile ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525 / 1996, Codul Civil
- Documentatia de urbanism pentru Zona Monumente Protejate Arad, care se afla in etapa finala de avizare.

1.3.2. Surse de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic elaborat de S.C. GEOPROIECT S.R.L.
- Documentatia cadastrala
- Avize si acorduri
- Documentatia de urbanism pentru Zona Monumente Protejate Arad, care se afla in etapa finala de avizare.

1.3.3. Alte surse de informatii utilizate

- rezultate din analiza si optiunile culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema

1.3.4. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului PUZ se bazeaza pe solicitarile investitorului S.C. GEMI CENTER S.R.L., respectand conditiile cuprinse in Certificatul de Urbanism nr. 107 din 23 ianuarie 2014, emis de Primaria Municipiului Arad si avizul prealabil de oportunitate nr. 01/13.013.2014 emis de Primaria Municipiului Arad.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.1.1. Scurt istoric al zonei, caracteristicile fondului construit

Prima configurație a tramei stradale actuale a amplasamentului propus se regăsește în documentele păstrate, începând cu perioada ocupației Habsburgice, când au fost realizate primele planuri de inginerul militar cezaro-crăiesc Suly în anul 1752. În cea mai mare parte construcțiile existente aveau o tramă stradală concentrată în jurul bisericilor ortodoxe, minorite și sârbe, pe o tramă stradală relativ dezordonată, cu o stradă largă pe direcția nord. Intensificându-se edificarea orașului, după anul 1781, rezultă dintr-un plan al străzilor întocmit în anul 1797, de inginerul hotarnic Ioan Salix, plan în care apare Piața Peștelui, azi Piața Veche, aflat în imediata vecinătate a str. Tribunalul Axente și străzii Tribunalul Dobra, că centrul localității era amplasat aici unde pulsa inima vieții comerciale

a Aradului secolului al XVIII. În sec XVIII aici în zona s-au dezvoltat principalele funcțiuni de centru teritorial și politico-administrative, precum și cele comerciale și culturale ale localității.

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

Starea cadrului construit este în general satisfăcătoare, caracterul original fiind conservat, însă în cadrul tesutului urban s-au realizat **insertii (în perioada 1940~1950) ce dau o imagine cu caracter negativ zonei**, respectiv clădiri pe parter, cum este și cea de pe strada Vasile Goldis nr.5, care face obiectul acestui studiu.

2.1.2. Dominante și direcții de dezvoltare

Se remarcă dominantele prin înălțime: Teatrul de Stat Arad, Palatul Bohus, Catedrala Ortodoxă Veche, Biserica Reformată, dominantă prin volum : palatul Bohus, iar din punct de vedere social : Piața Veche și Piața Reconcilierii Romano- Maghiare, Piața Avram-Iancu și strada pietonală Metianu.

2.1.3. Funcțiuni

Funcțiunile reprezentative din zona se împart actualmente între **institutiile de interes general** (judetean și municipal): **Teatrul de Stat, muzee și galerii de artă, unități de învățământ și spații de comerț private** preponderent de alimentație publică- alimentară și comerț nealimentar- la parterul clădirilor. Funcțiunea predominantă rămâne cea rezidențială.

2.1.4. Regim de înălțime

Regimul de înălțime nu depășește P+3E, dominând imobilele P+2+M.

Deși regimul de înălțime nu este reprezentat prin numărul ridicat de niveluri pe care îl au construcțiile existente, acestea fiind majoritatea construite la sfârșitul de secol XIX și începutul secolului XX, înălțimea clădirilor este una considerabilă pentru numărul de niveluri. Din măsurătorile întocmite pe teren, și întocmirea releveelor fatadelor învecinate, clădirile imediat învecinate au o înălțime la cornișă de 14.30m (str. Vasile Goldis nr. 7), 18.37m (str. Vasile Goldis nr. 1-3, palatul Bohus), respectiv 10,70m (str. Vasile Goldis nr. 8) și 9,00m (str. Metianu nr. 14), iar înălțimea maximă (frontoane, turnuri, coama șarpantă) este situată între 12.70m (str. Metianu nr. 14), 14.70m (str. Vasile Goldis nr. 8) și 22,66m (Palatul Bohus).

2.1.5. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit aparține perioadei de sfârșit de secol XIX și începutul secolului XX și se compune în special din imobile destinate locuirii cu **regim de înălțime până la P+3 nivele**, predominante fiind clădirile P+2 nivele (case de raport), dar și case individuale cu regim de înălțime mai mic (parter înalt), dar cu **aliniere la front stradal**, cu specific arhitectural în stil **eclectic cu trimitere la Secesionul austro-maghiar**. Textura urbană realizată în această perioadă conduce la realizarea de **construcții compacte**, eventual **clădiri în formă de U și L**, care mobilează toate laturile parcelelor. Structura de rezistență este zidărie portantă cu bolți la subsol și parter și planșeu de lemn la etaj. În general bolțile sunt "a vela" în **gangurile de intrare** și cilindrice cu penetrații în celelalte încăperi.

Fatadele clădirilor sunt caracterizate de o formalistică ce pune accent pe registre, ancadramente, repartitie echilibrată a golurilor în fatada (ferestrelor), fiecare clădire fiind individualizată prin personalitate urbanistică.

Înălțimile la cornișă și la coama (acoperișurile sunt în pantă, realizate cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă) sunt relativ diverse, existând zone unde din punct de vedere urbanistic sunt necesare supraetajări.

Clădirile sunt realizate din zidărie de cărămidă, cu fundații din cărămidă de regulă.

2.2. Încadrarea în localitate

Zona studiată este parte a tesutului vechi al Mun. Arad, lângă palatul Bohus și Palatul Romanul, amplasată în partea vestică a Teatrului de Stat Arad, fiind legată de Centru de strada Vasile Goldis (strada de legătură între artera principală – B-dul Revoluției și Piața Catedralei) ce reprezintă și accesul principal dinspre Centru, către Piața Catedralei. Direcția traseului este dinspre Teatrul de Stat Arad către Aeroportul Internațional Arad.

Amplasata in mun. Arad, in UTR 1, conform PUG Arad aprobat, la intersectia dintre Str. Vasile Goldis si Str. Romanului, zona studiata este formata dintr-o parcela dreptunghiulara delimitata astfel:

- Nord: str. Vasile Goldis, cladiri D+P+1E – invatamant, muzeu, spatii comerciale la parter, locuinte
 - Vest: cladiri D+P+1E, D+P+2E – locuinte, functiuni mixte la parter
 - Sud: cladire S+P+1E, locuinte si functiuni complementare la parter, Str. Metianu – comert si servicii la parter
 - Est: str. Romanului, palatul Bohus S+P+3E+M – locuinte si comert, servicii la parter
- Terenul are front stradal atat pe Str. Vasile Goldis, cat si pe Str. Romanului. Accesul pietonal si auto este asigurat prin gangul de acces de pe str. Vasile Goldis.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

2.4. Circulația

In prezent, amplasamentul are accesul auto asigurat de pe str. Vasile Goldis, printr-un gang de acces in curtea interioara.

2.5. Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, fiind ocupat de cladiri de birouri si anexe, in regim de inaltime subsol+parter.

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

2.6. Echipare edilitară

Amplasamentul este echipat cu rețele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, termoficare si electricitate.

Pe strada Vasile Goldis se gasesc retele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cat si gaze naturale, retele de telecomunicatii si electricitate.

Pe strada Romanului se gasesc retele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, cat si retele de telecomunicatii si electricitate.

2.6.1. Alimentarea cu apă

In prezent exista retea de apa rece potabila pe str. Vasile Goldis si Str. Romanului, iar constructiile existente au asigurata alimentarea cu apa potabila de la rețeaua stradala publica.

2.6.2. Canalizare menajeră si pluviala

În prezent există pe str. Vasile Goldis si Str. Romanului rețea de canalizare menajeră si pluviala, iar constructiile existente sunt bransate la aceasta retea.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

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

2.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Situatia existentă

Incinta nu este traversata de retele electrice sau telecomunicatii existente.

In zona studiata exista retea de distributie energie electrica pe str. Vasile Goldis, cat si pe Str. Romanului.

2.6.5. Termoficare

Situatia existentă

Incinta este traversata de o retea de termoficare secundara existenta. Aceasta este amplasata la subsolul cladirii la aproximativ 7m fata de frontul stradal, paralel cu str. Vasile Goldis.

In zona studiata exista retea de distributie energie termica si pe Str. Romanului, amplasata pe domeniul public, in trotuarul de pe str. Romanului

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Populația din cartierele învecinate și din municipiul Arad va beneficia de serviciile oferite de serviciile propuse – hotel și funcțiuni mixte – spații comerciale și servicii.

Prin propunerea făcută prin prezenta documentație, construirea unui imobil cu destinația hotel, se păstrează caracteristicile urbanistice ale zonei. Funcțiunea aleasă de investitor, și anume hotel, este foarte potrivită pentru centrul orașului, aproape de toate obiectivele turistice, de instituțiile publice, de zona pietonală a Aradului, și anume axul de promenadă Turnul de Apă – Cetate, momentan pietonalizat doar pe strada Metianu, și va atrage după sine alte funcțiuni destinate serviciilor, comerțului și turismului cultural, urban și de afaceri. De asemenea, se remarcă numărul redus de unități de cazare în centrul istoric al municipiului, în special al celor care fac parte din categoria unităților de cazare de lux.

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

Opțiunile populației vor fi exprimate și prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în Ordinul nr. 2.701 din 30.12.2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

Se vor respecta prevederile documentației de urbanism pentru Zona Monumente Protejate Arad, care se afla în etapa finală de avizare.

Se vor respecta condițiile impuse în avizul prealabil de oportunitate nr. 01/13.01.2014, și anume :

- Arhitectura noii cladiri se va subordona cerintelor de coerenta a tesutului urban din zona Ansamblului Urban Arad și se vor pune în valoare caracteristicile dominante ale acestuia. Se va ține cont de cladirile învecinate privind volumetria, arhitectura fatadelor, materiale de construcții, culoare. Nu va fi împiedicată percepția asupra monumentului istoric Palatul Bohus, în a cărui rază de protecție se afla amplasamentul. Cladirea se va racorda la cornisa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 și cu cea de pe str. Romanului nr.4. Pot fi adăugate suplimentar maxim 2 niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0m continuat cu tangenta sa la 45°. Reglementările urbanistice vor fi stabilite urmând relația cu obiectivele învecinate. Accesele carosabile se vor realiza cu dimensionarea acestora conform HGR525/1996, anexa 4. Se vor realiza parcarile necesare fără afectarea domeniului public, cu respectarea HGR525/1996 anexa 5. Se vor amenaja spații verzi și plantate, conform HGR 525/1996, anexa6. Utilitățile se vor realiza prin grijă și pe cheltuiala beneficiarului.

3.2. Prevederi ale PUG

Situl ce face obiectul studiului este incadrat conform PUG al Municipiului Arad in UTR 1.

Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă rezidențială

- Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2

- Lmu 1a,b,c, - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

L.I. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

- LI1 - subzonă predominant rezidențială

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

- ISa1 - subzonă construcții administrative

- Iscol a,b,c, - subzonă construcții comerciale

- Isct1 - subzonă construcții de cult

- ISc1 - subzonă construcții de cultură

- ISi1a,b,c,d,e. - subzonă construcții de învățământ

- ISas1 - subzonă construcții și amenajări sportive

P - zonă de parcuri, complexe sportive, recreere, turism, perdele de protecție

- Psv1 - subzonă spații verzi amenajate.

Funcțiunea dominantă a zonei funcțiunea de locuire - zonă comercială și funcțiuni complementare.

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Sunt permise construcții care au o funcțiune complementară zonei de locuit (spații comerciale și servicii).

Utilizări permise

Se vor putea autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente.

Se va autoriza execuția construcțiilor de locuințe în zonele în care nu este pusă interdicție temporară de construcție.

Se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)

Utilizări permise cu condiții

În zona cu interdicție temporară de construcție, se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Interdicții temporare

Interdicție temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între străzile Csiki Gergely, Vârful cu Dor, Eminescu, Unirii, b-dul Decebal, Tribunalul Dobra, P-ța Veche, Preparandiei, Ceahlău, Ion Rusu Șirianu.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Circulatia

Se va realiza un acces auto la parcare subterana din strada Vasile Goldis, si un acces auto pentru aprovizionare si interventii in situatii de urgenta/prevenirea incendiilor de pe str. Romanului, printr-un gang de acces la nivelul parterului. Terenul va avea acces auto doar pentru asigurarea accesului la parcajul subteran. Se va studia posibilitatea crearii unei benzi suplimentare pentru acces rapid, cu stationare pe perioada scurta (taxiuri, parcare cu valet) pe strada Vasile Goldis, prin retragerea parterului cladirii in zona respectiva. Aceasta banda va fi delimitata fata de trotuarul si carosabilul existent prin crearea unei insule de protectie.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

In cazul constructiilor ce formeaza curti interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o latime minima de 3 m si o inaltime de 3,5 m.

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu si de intretinere.

Conform art. 5.10.1. din anexa 2 la HG 525/1996:

Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Conform art. 5.3.1. din anexa 2 la HG 525/1996, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- un loc de parcare la 200 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 m²;

- un loc de parcare la 100 m² suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 m²;

Pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

Imobilul propus va avea functiuni mixte, in consecinta se vor cumula locurile de parcare.

Exemplu de Calcul necesar locuri de parcare, conform normativ P132/93:

a) hotel

- functie de nr. paturi: 132 paturi:6 = 22 locuri de parcare.

b) spatii comerciale si servicii:

- servicii (bar+restaurant): 180 locuri la masa: 10 = 18 locuri de parcare

- spatii comerciale: 220mp:100 = 2 locuri de parcare

Total locuri de parcare amenajate la subsol: 22+18+2 = 42 locuri de parcare.

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

Se propune construirea unui imobil cu destinatia hotel si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii.

a) Constructii noi:

- Imobil cu destinatia hotel si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii – regim de inaltime Subsol+Parter+4Etaje+ Etaj Retras (sau M), Sc max = 1.377,75mp,

b) Racorduri pentru acces carosabil la parcare subterana si pentru aprovizionare

c) Alei pietonale

d) Amenajarea spatiilor verzi si plantate; iluminat arhitectural;

e) Racorduri la retelele tehnico-edilitare si retele de incinta

Indicatori de utilizare a terenului propusi

P.O.T. existent = 65,58%

C.U.T. existent = 0,66.

P.O.T. maxim propus = 75,00%

C.U.T. maxim propus = 3,50.

Zona studiată are suprafața de 33.400 mp, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor carosabile si pietonale, atat dinspre Str. Vasile Goldis, cat si dinspre Str. Romanului, si la realizarea racordurilor si

bransamentelor la rețelele edilitare existente in zona.

Incinta studiată are suprafața de 1.837 mp. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte – spații comerciale, cu amenajările aferente. Terenul va avea acces auto pentru parcajul subteran și un gang de acces pe str. Romanului, pentru aprovizionare și intervenții în situații de urgență. Se va studia posibilitatea creării unei benzi suplimentare pentru acces rapid taxiuri, pe strada Vasile Goldis, prin retragerea parterului clădirii în zona respectivă. Această bandă va fi delimitată față de trotuar și carosabilul existent prin crearea unei insule de protecție.

Aria construită totală va fi de maxim 1.377,75mp, reprezentând 75% din suprafața de teren pe care se realizează investiția. Aria desfășurată maximă va fi de maxim 6.429,50mp, cu un C.U.T. maxim de 3,50.

Regimul de înălțime propus este maxim Subsol+Parter+4Etaje+ Etaj retras (sau M). Clădirea se va racorda la cornișa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 și cu cea de pe str. Romanului nr. 4. Pot fi adăugate suplimentar maxim 2 niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°.

Clădirea se va racorda la cornișa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 (h cornișa = 14,32m) și cu cea de pe str. Romanului nr. 4 (h cornișa = 8,99m) Pot fi adăugate suplimentar maxim 2 niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°.

Regimul de înălțime:

-S+P+4E+ER (sau M), dar nu va depăși:

H max etaj retras = 21,00 m (22,66m pentru elemente de accent vertical la colț)

H max cornișa = 18,43 m – nu va depăși înălțimea la cornișa a palatului Bohus;

H alipire la cornișa cu clădire învecinată str. Romanului = 8,99m

H alipire la cornișa cu clădire învecinată str. Vasile Goldis = 14,32m

Imobilul propus, hotel și funcțiuni mixte, va dispune de recepție, cafenea, restaurante, spații comerciale, zona pentru reuniuni și conferințe, zona de agrement, sport, spa și relaxare, parcaj subteran, alei pietonale și spații verzi și amplasare de mijloace publicitare.

Hotelul propus se va încadra în categoriile : hotel urban, hotel mic cu capacitate sub 150 paturi.

Unitatea de turism va fi încadrată în conformitate cu anexa la Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism. Hotelul va avea minim 3 stele.

Hotelul este structura de primire turistică amenajată în clădiri sau în corpuri de clădiri, care pune la dispoziția turiștilor spații de cazare (camere, garsoniere, apartamente, suite, duplexuri) dotate corespunzător, asigură prestări de servicii specifice, dispune de hol de primire/recepție și după caz, de spații de alimentație publică.

Hotelul-apartament este acel hotel compus numai din apartamente și/sau garsoniere, dotate astfel încât să asigure păstrarea și prepararea alimentelor, precum și servirea mesei în incinta acestora, sau care are restaurant propriu, cu servire permanentă prin room-service.

Categoria de clasificare a hotelului și a hotelului apartament este determinată de îndeplinirea în totalitate a criteriilor obligatorii prevăzute în anexa nr. 1.1 la prezentele norme metodologice, precum și de realizarea următorului punctaj minim, rezultat din evaluarea criteriilor suplimentare prevăzute în anexa nr. 1.1.1, astfel:

- pentru hotel de 5 stele 170 puncte

- pentru hotel de 4 stele 140 puncte

- pentru hotel de 3 stele 80 puncte

Pentru hoteluri-apartament, punctajul este următorul:

- 5 stele 120 puncte

- 4 stele 80 puncte

- 3 stele 50 puncte

Hotelul va respecta criteriile minime obligatorii impuse de Ordinul 65/2013.

Ca functiuni majore va fi alcatuit din zona de cazare, zona de primire, zona de spatii comerciale de tip butic, zona de alimentatie publica, zona de conferinte, zona de agrement, sport si relaxare, zona administrativa, zona spatiilor tehnice si a spatiilor dedicate personalului.

Pentru a pastra caracterul spatial al tipologiei cladirilor existente in zona se propune o volumetrie compacta cu spatii desfasurate in jurul unei curti interioare, care pe langa rolul important jucat in iluminatul spatiilor, joaca si un rol spiritual de inima a cladirii. Se propune realizarea unui ambient placut in care terenul si constructia de pe acesta se afla in stransa legatura cu zona istorica. In acest sens, solutia aleasa se incadreaza in peisajul predominant, cu cladiri istorice.

Ca abordare arhitecturala, conceptul de la care a pornit proiectul este dialogul intre vechi si modern. Cladirea va prelua din tipologia cladirilor din aceasta zona istorica, proportiile dintre plin si gol din fatade, accesul prin gang. Dar totodata va fi o cladire in spirit contemporan, cu finisaje moderne si cu mici detalii care ii afirma varsta. Nu se doreste imitarea cladirilor monument istoric, ci doar respectarea spiritului zonei.

Cladirea noua propune interpretarea in cheie contemporana a doua tipologii spatiale locale – curtea interioara si gangul, spatii care devin axa de compozitie a interventiei noi. Volumetria si fatadele noi sunt inspirate de linia cladirilor existente in jur si sunt apoi ajustate pentru a se incadra in contextul actual si pentru a pune in valoare arhitectura cladirilor invecinate, in special a palatului Bohus.

Se vor realiza racorduri la utilitatile edilitare aflate in zona – alimentare cu apa, canalizare menajera, alimentare cu energie electrica, telecomunicatii, alimentare cu gaz.

- **Proiectul are ca termen de executie preconizat cca. 36luni.**
- **S teren total = 1.837 mp**

BILANȚ TERITORIAL ÎN INCINTA STUDIATĂ –

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Institutii publice	1.204,75	65,58	-	-
02.	Hotel si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii	-	-	1.377,75	75,00
03.	Circulații auto Platforme betonate, alei carosabile, accese auto	632,25	34,42	137,775	7,50
04.	Alei pietonale, terase	-	-	137,775	7,50
05.	Zone verzi amenajate, gradini proprietate privata	-	-	183,70	10,00
TOTAL GENERAL		1.837	100	1.837	100

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	65,58	Max 75,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	0,66	Max 3,50

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	intravilanul Mun. Arad	intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată	Teren proprietate privată

3.5.1. Criterii compoziționale și funcționale

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte – spații comerciale, cu amenajările aferente. Terenul va avea acces auto pentru parcajul subteran și un gang de acces pe str. Romanului, pentru aprovizionare și intervenții în situații de urgență. Se va studia posibilitatea creării unei benzi suplimentare pentru acces rapid taxiuri, pe strada Vasile Goldis, prin retragerea parterului clădirii în zona respectivă. Această bandă va fi delimitată față de trotuar și carosabilul existent prin crearea unei insule de protecție.

Ca funcțiuni majore va fi alcătuit din zona de cazare, zona de primire, zona de spații comerciale de tip butic, zona de alimentație publică, zona de conferințe, zona de agrement, sport și relaxare, zona administrativă, zona spațiilor tehnice și a spațiilor dedicate personalului.

Construcția nou propusă va avea o suprafață maximă de 1.377,75 mp în total, cu un regim maxim de înălțime maxim Subsola+Parter+ 4Etaje+ Etaj retras (sau M), cu un POT maxim propus de 75% și un CUT maxim propus de 3,50.

Clădirea se va racorda la cornișa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 și cu cea de pe str. Romanului nr. 4. Pot fi adăugate suplimentar maxim 2 niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°.

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

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de 3 m și o înălțime de 3,5 m.

Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

Se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul la serviciu și de întreținere.

3.5.2. Plantații

Se vor amenaja spații verzi înierbate, cu un procent minim de 10%. Acestea vor fi amplasate în curtea interioară de tip atrium a imobilului propus. Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

- Se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 10%. Acestea vor fi amplasate în curtea interioară a imobilului propus. Procentul de spații verzi amenajate va fi completat, prin amenajarea de terase

inierbate la nivelul acoperisului, min 15% din totalul terenului, respectiv min. 275,55mp. La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din curtea interioara si cel al teraselor inierbate. Insumate, ele vor reprezenta in total 25% din suprafata incintei (459,25mp).

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă tehnologică/potabilă

Alimentarea cu apa pentru imobilul propus se va face printr-un bransament nou la rețeaua existenta, in conformitate cu reglementarile din aviz S.C. Compania de Apa S.A.

Pe strada Vasile Goldis se propune montarea unui camin de apometru in exteriorul imobilului pe trotuar pe aliniamentul noului bransament de apa. Bransamentul de apa propus va asigura debitul necesar de **6,71 l/s**.

Cerinta de apa rece

Debitul zilnic mediu de apă rece	41,17	mc / zi
Debitul zilnic maxim de apă rece	53,31	mc / zi
Debitul orar maxim de apă rece	6,22	mc / h

Debitul simultan de apa rece

Debit pentru consum la obiecte sanitare	5,43	l / s
Debit pentru refacere rezerva de incendiu (24 ore)	1,28	l / s
Debit total simultan la bransament apa rece	6,71	l / s

3.6.1.1 Incendiu interior

Conform art. 4.1, litera d) din P118/2-2013, cladirea trebuie dotata cu instalații interioare de stingere a incendiilor cu hidranti interiori.

Conform art. 7.1 din P118/2-2013, cladirea trebuie dotata cu instalații interioare de stingere a incendiilor cu sprinklere in urmatoarele spatii: parcaje subterane si depozit combustibil lemnos (peleti).

Debite necesare pentru instalațiile de stingere din interior

→hidranți interiori: 2 jeturi simultane $Q_{hi} = 2 \times 2,1 \text{ l/s} = 4,2 \text{ l/s}$ – conform P118-02/2013

→sprinklere: $Q_{si} = 30 \text{ l/s}$

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor de stingere este:

→ $T_{hi} = 10 \text{ min}$ – pentru hidranti interiori

→ $T_{si} = 60 \text{ min}$ – pentru sprinklere

Rezerva de apă necesară pentru funcționarea instalațiilor de stins incendiu pe timpul teoretic de stingere este:

→ $V_{hi} = Q_{hi} \times T_{hi} = 2520 \text{ litri} = 2,52 \text{ mc}$

→ $V_{s} = Q_{si} \times T_{s} = 108000 \text{ litri} = 108 \text{ mc}$

→ $V_r = V_{hi} + V_{he} + V_s = 110520 \text{ litri} = 110,5 \text{ mc}$ - **volumul util de apă pentru rezerva de incendiu**

3.6.1.2 Incendiu exterior

Conform art. 6.1, litera k) din P118/2-2013, cladirea trebuie dotata cu instalații exterioare de stingere a incendiilor cu hidranti exteriori.

Debite necesare pentru instalațiile de stingere din interior

→hidranți exteriori: $Q_{he} = 15 \text{ l/s}$ – conform P118/2-2013

Timpul teoretic de funcționare a instalațiilor de stingere este:

→ $T_{he} = 180 \text{ min}$ – pentru hidranti exteriori

Stingerea incendiilor cu hidranți exteriori va fi asigurată de hidranții exteriori stradali existenți pe strazile Vasile Goldis și Metianu.

3.6.2. Canalizare menajeră și pluvială

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

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

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

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

La toate schimbările de direcție și la distanțe de maxim 60 m în aliniament vor fi montate cămine de vizitare pentru canalizare gravitațională.

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

Canalizare menajeră

Debitele de ape uzate menajere evacuate

Debitul zilnic mediu	41,17	mc / zi
Debitul zilnic maxim	53,31	mc / zi
Debitul orar maxim	6,22	mc / h
Debit simultan de apă uzată menajeră evacuat	11,30	l / s

Canalizare pluvială

$$Q_{\text{total}} = Q_{\text{acoperiș}} + Q_{\text{spații verzi}} = 20,55 \text{ l/s} = 6,43 \text{ mc/h}$$

3.6.3. Alimentare cu gaze naturale

Pe str. Vasile Goldis există în prezent rețele de gaze naturale.

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

Energia termică necesară încălzirii spațiilor va fi furnizată de o centrală termică pe combustibil solid, amplasată în spațiul tehnic special prevăzut în acest scop, iar prepararea hranei se va face cu aparate specifice. Se va prevedea o alternativă pentru asigurarea agentului termic, în caz de avarie temporară. Aceasta va fi funcționarea pe baza de gaze naturale.

3.6.4. Alimentare cu energie electrică

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

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, 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.

3.6.5. Termoficare

Situatia existentă

Incinta este traversata de o retea de termoficare secundara existenta. Aceasta este amplasata la subsolul cladirii la aproximativ 7m fata de frontul stradala, paralel cu str. Vasile Goldis.

In zona studiata exista retea de distributie energie termica si pe Str. Romanului, amplasata pe domeniul public, in trotuarul de pe str. Romanului.

Situatia propusă – se vor respecta conditiile impuse de S.C. CET HIDROCABURI S.A., si anume:

- Respectarea distantelor minime impuse de normativul 113/2002, NP029/2002, NP058/2002 la efectuarea lucrarilor si reseaua de termoficare secundara existenta in subsolul imobilului de pe str. Vasile Goldis nr. 5 si de pe str. Romanului.
- La inceperea lucrarilor se va solicita asistenta tehnica din partea S.C. CET HIDROCARBURI S.A.
- Noua constructie va sigura obligatoriu accesul la reseaua de agent termic secundar pe toata lungimea amplasamentului;
- In cazul deteriorarii retelei termice cheltuielile de refacere, aducere la forma initiala vor fi suportate de catre solicitant.

3.7. Protectia mediului

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

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

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

În zonă există valori de patrimoniu cultural, imobilul este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2361/2010 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Datorita faptului ca imobilul propus nu necesita faze tehnologice, neavand functiune productiva ci doar una comerciala, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante.

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata. Deseurile rezultate pe perioada functionarii imobilului, sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate separat de cele de tip ambalaj – en gros. In acest sens se va incheia un contract cu o firma de salubritate.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale, cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

Se propune amenajarea spatiilor verzi in procent de minim 10%. Conform HGR525/1996, anexa 6, nu exista o recomandare specifica in ceea ce priveste procentajul de spatii verzi amenajate pentru constructii cu functiuni mixte.

3.8.1. Tipuri de proprietate teren

Nu exista terenuri proprietate privata de interes judetean.

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

3.8.2. Circulația terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentatii este proprietate privata. Terenul are suprafata totala de 1.837 mp conform Extrasului C.F. nr. 306123.

Folosinta actuala este teren intravilan curti constructii, proprietar fiind S.C. GEMI CENTER S.R.L.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. ARAD referitoare la intravilanul municipiului/extinderea acestuia și în prevederile documentației de urbanism PUZ Zona Monumente Arad aflată în ultima etapă de avizare. Prevederile actualului P.U.Z. au ținut cont de situația existentă pe amplasamentele imediat învecinate.

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

Se propune construirea unui imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte – spații comerciale și servicii.

a) Construcții noi:

- Imobil cu destinația hotel, funcțiuni mixte – spații comerciale și servicii – regim de înălțime Subsol+Parter+4Etaje+ Etaj Retras, Sc max = 1.377,75 mp,
- b) Racorduri pentru acces carosabil la parcare subterană și pentru aprovizionare
- c) Alei pietonale
- d) Amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;
- e) Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în zonă, permit o corectă grupare funcțională în jurul unei curți interioare. Enumerarea prezentată este obligatorie ca priorități de intervenție - dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator a documentației, considerăm că ea reflectă posibilitățile și cerințele zonei, respectiv ale municipiului Arad, cu influențe economice pozitive la nivelul local.

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

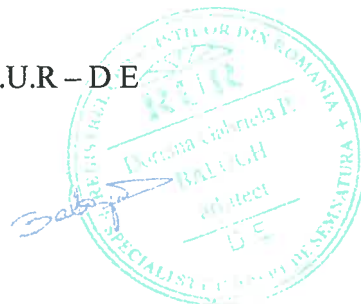
Pentru **etapele următoare**, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni pentru etapele următoare:

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

Intocmit,

Urbanism:

arh. Doriană BALOGH R.U.R – D.E



VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM UTR 1 AFERENT P.U.Z. - CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE – SPATII COMERCIALE SI SERVICII

I. Dispoziții generale

1. Rolul RLU

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

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor Planului Urbanistic General referitoare la amplasarea si amenajarea constructiilor in zona studiata, in concordanta cu Regulamentul General de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pe terenul care face obiectul prezentului proiect.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai in spiritul actualului regulament. Aprobarea unor modificari se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare pe care a urmat-o si documentatia initiala. Eventualele derogari se vor propune de catre Consiliul Local, dupa care se vor putea opera modificarile respective la conditiile de amplasare, conformare si echipare a constructiilor precum si la indicii de ocupare a terenului.

2. Baza legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001
- Legea Fondului Funciar nr.18/1991 republicată
- Legea administrației locale nr. 215/2002
- Legea privind circulația juridică a terenului nr. 54/1998
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996
- Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997
- Legea apelor nr. 107/1996
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998
- HGR 525/1996 modificată pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Codul Civil
- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pt. aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind mediul de viață al populației

- Ordinul 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism
- HG 1076/2006 al Ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Normele de aplicare a legii 50/1991/2005 conform Ordinului nr. 839/2009

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

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru incintă cu propuneri care face parte din intravilanul municipiului Arad – UTR 1 conform PUG Arad.

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

- schimbarea destinației zonei, aferente terenului care face obiectul investiției propuse, în construcții de turism și funcțiuni mixte – spații comerciale, servicii.
- studierea acceselor și relației cu vecinătățile stânga, dreapta și spate, inclusiv parcelele aflate pe partea opusă a străzilor Vasile Goldis și Romanului

Zona studiată are suprafața de **33.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor carosabile și pietonale, atât dinspre Str. Vasile Goldis, cât și dinspre Str. Romanului, și la realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele edilitare existente în zonă.

Incinta cu propuneri are suprafața de **1.837 mp** conform Extras CF nr. 306123.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unui imobil cu destinația hotel și funcțiuni mixte – spații comerciale, servicii, cu amenajările aferente.

Astfel, prin PUZ se propune schimbarea destinației incintei cu propuneri care face obiectul investiției propuse, în construcții de turism și funcțiuni mixte – spații comerciale, servicii.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

- Sistematizarea terenului va fi rezolvată astfel încât să nu deranjeze vecinătățile
- **REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic.
- Zona studiată face parte din Ansamblul Urban Arad, și reprezintă Zona Construită Protejată nr. 1 a Municipiului Arad. Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad.

Detalieri, precizari si aplicare

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

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

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

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

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

Se vor respecta toate normele de proiectare și execuție în vigoare privind noua construcție amplasată pe teren prin planul de reglementări urbanistice

Intrucat investitia are destinatia turism si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii, aceasta face obiectul avizarii/autorizarii privind securitatea la incendiu, conform prevederilor coroborate ale legii 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, cu HGR 1739/2006 pentru aprobarea categoriilor de constructii si amenajari care se supun avizarii si sau autorizarii privind securitatea la incendiu si cu cele ale OMAI 3/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare si autorizare privind securitatea la incendiu si protectia civila. In vederea obtinerii autorizatiei de construire, se va depune documentatia necesara obtinerii avizului de securitate la incendiu si protectie civila, conform art. 9, alin. (1) din OMAI 3/2011, la sediul unitatii Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta "Vasile Goldis" a judetului Arad.

Se vor respecta intrările și ieșirile carosabile, precum și sensurile de circulație impuse

Se vor lua măsuri de siguranță pentru construcțiile edilitare

Se vor respecta conditiile impuse de avizul de amplasament emis de Enel Distributie Banat, si anume:

- A. Lucrarile propuse a se executa cf. L 5616/2014: a. Desfiintare firida E2+1 existenta pe peretele cladirii de la nr. 5 si mansonare cabluri sub trotuarul de pe str. Vasile Goldis; b. Demolare firida E2+1 existenta; c. Demolarea corpurilor de iluminat stradal ex. Suspendate pe cabluri intre cladirile 3 si 5 de pe str. Romanului si remontarea lor pe cladirea nr. 8 (str. V. Goldis) respectiv nr. 5 (str. Romanului); d) demolare cablu sustinere corp de iluminat de pe cladirea nr. 5 si inlocuirea lui cu un cablu de sustinere ancorat de balconul cladirii de la nr. 6; e) Realimentarea celor 3 corpuri de iluminat stradal; f. Refacerea trotuarului;
- B. Conditii rezultate in urma analizarii lucrarii FS. ENEL – L 5616/2014: 1. Pentru obtinerea avizului in faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament; se va anexa Hotararea de aprobare in faza PUZ, plan de situatie vizat faza PUZ si copie dupa Avizul de Amplasament; 2. Se vor respecta PE 101A/85, NTE 007/04/00 si PE 106/ 2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmui, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; 3. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent (LES 0,4kV) si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de min. 0,6m cf. NTE007/08/00.
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea UO MTJT ARAD MUNICIPAL cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrat, solicitantul, respectiv executantul va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si a consecintelor ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura aferente instalatiilor electrice existente in zona.
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamant prevazut din sapaturi, echipament, etc. care ar putea sa micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distantele minime obligatorii prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice aflate sub tensiune si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei care se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice de munca.

Se vor respecta conditiile impuse de avizul de amplasament emis de Compania de Apa Arad SA.:

- Bransarea si racordarea imobilului la sistemul public de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenti economici agrementati cu respectarea procedurilor specifice de proiectare – avizare – autorizare – executie- receptie – contractare – furnizare, in baza unei Cereri de bransare/racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia in baza unui Aviz de Solutie Tehnica

Se vor respecta condițiile impuse de avizul de amplasament emis de S.C. CET Hidrocarburi SA.:

- Respectarea distanțelor minime impuse de normativul 113/2002, NP029/2002, NP058/2002 la efectuarea lucrărilor și rețeaua de termoficare secundară existentă în subsolul imobilului de pe str. Vasile Goldis nr. 5 și de pe str. Romanului.
- La începerea lucrărilor se va solicita asistența tehnică din partea S.C. CET HIDROCARBURI S.A.
- Noua construcție va sigura obligatoriu accesul la rețeaua de agent termic secundar pe toată lungimea amplasamentului;
- În cazul deteriorării rețelei termice cheltuielile de refacere, aducere la forma inițială vor fi suportate de către solicitant.

Se vor respecta condițiile impuse de către S.C. ROMTELECOM în avizul nr. 45/11.02.2014, și anume:

- La faza următoare de proiectare se vor prezenta toate reglementările urbanistice care trebuie să conțină conținutul existenței instalațiilor telefonice.
- Nu se admite intervenția tertelor persoane la instalațiile tc.
- Având în vedere că pe unul din imobile există un racord tc pentru distribuția rețelei telefonice în zonă, beneficiarul lucrării sau proiectantul general va stabili cu reprezentantul Romtelecom soluțiile provizorii și definitive pentru protecția/devierea instalațiilor tc din zonă lucrărilor, pe parcursul și până la finalizarea lor.
- Lucrarea de protecție/deviere a instalațiilor telefonice afectate de această lucrare, va fi executată prin grija beneficiarului de investiție, înainte de începerea lucrărilor, numai sub asistența tehnică a reprezentantului Romtelecom.
- Întreaga răspundere privind menținerea integrității instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Romtelecom datorită întreruperii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

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

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prezentului RLU și a legislației naționale în vigoare, cu obținerea tuturor avizelor necesare, inclusiv avizul Direcției Județene pentru Cultură Arad, pe baza proiectelor ce respectă prevederile Legii nr. 10/1995- privind calitatea în construcții: rezistența și stabilitate (Normativul P 100-1/2006 aprobat prin Ordinul MTCT nr.1711/2006 și P 100-3/2008 aprobat prin Ordinul MDRL nr. 704/2009), siguranța în exploatare; siguranța la foc, igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului; izolație termică, hidrofugă și economie de energie; protecție împotriva zgomotului.

Art. 3.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

Destinația construcțiilor cuprinde și terenul aferent acestora și reprezintă modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, în baza Regulamentului General de Urbanism. Din

amplasarea construcțiilor în cadrul localității rezultă și zonarea localităților, deci funcțiunile dominante: zona centrală, zone de interes, etc.

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

Este obligatorie amplasarea construcției pe aliniament. Se va realiza un portic pietonal, partial sau pe tot nivelul parterului pentru degajarea acestuia pentru mărirea spațiului pietonal.

La intersecția dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 3,00m.

Este obligatorie alipirea la limitele laterale care prezintă calcane (pentru corpurile principale de cladire). Pentru cladirile anexe învecinate, nu este obligatorie alipirea construcției noi la limitele laterale care prezintă calcan. În cazul în care construcția nouă nu se va alipi la limita laterală care constituie cladire anexă, distanța minimă pentru retragere va fi de minim $H/2$ sau de minim 5.00m. În cazul în care construcția nouă se va alipi la limitele laterale care prezintă cladirile anexe, înălțimea construcției noi, nu va depăși înălțimea calcanului existent pe parcela învecinată.

3.2. Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

3.3. 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, sisteme de transport gaze, țigăi sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

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

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

- **Utilizări interzise**

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente

vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul.

3.6. Amplasarea față de aeroporturi

Nu e cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Amplasarea față de aliniament

Este obligatorie amplasarea construcției pe aliniament. Sunt posibile retrageri la nivelul parterului pentru accentuarea acceselor.

La intersecția dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi având o lungime de minim 3,00m.

3.9. Amplasarea în interiorul parcelei

Cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru activități ce necesită lumina naturală.

Curtile închise vor avea o suprafață de minim 30mp, cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim $H/2$.

Se admite acoperirea curților închise sau în forma de U la cladirile cu funcțiuni de hoteluri, comerț, recreere care pot deveni astfel spații funcționale de tip galerii, hall-uri, zone de recepție, Sali de expoziție, etc.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

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

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

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

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

- se vor respecta prevederile Codului Civil referitor la proprietățile învecinate (nu se vor realiza goluri de usi și de ferestre la distanța mai mică de 2,00m față de limita de proprietate);

La toate tipurile de construcții ce cuprind curți interioare se va asigura:

- iluminatul și ventilarea naturală

- accesul la toate tipurile de proprietăți conform Codului Civil

- fluxurile de evacuare în caz de incendiu și pentru situații de urgență

- număr de parcaje în funcție de destinația construcției finale (conform articolului 27)

- suprafața de spații verzi în funcție de destinația construcției finale

Art. 4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut din proprietățile învecinate.

În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

Se recomandă amplificarea circulației pietonale prin crearea pasajelor și deschiderea curților cu funcțiuni atractive pentru pietoni.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Se va asigura accesul carosabil separat pentru public de accesul se serviciu și de întreținere

Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică, sau după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale ale instituțiilor publice vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Autorizarea executării construcțiilor se face pentru căile și accesele pietonale ca parte din construcțiile de bază sau ca obiective independente ca și investiții de bază, cu respectarea legislației în vigoare (de exemplu străzi și piețe pietonale).

Pentru toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute accese pentru pietoni, concepute și realizate corespunzător caracteristicilor acestor construcții.

Art. 6 Reguli cu privire la staționarea autovehiculelor

Staționarea vehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 150metri.

Conform art. 5.10.1. din anexa 2 la HG 525/1996:

Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Conform art. 5.3.1. din anexa 2 la HG 525/1996, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

- un loc de parcare la 200 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

Imobilul propus va avea funcțiuni mixte, în consecință se vor cumula locurile de parcare.

Art. 7. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

(1) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă respectivelor construcții le este asigurată încălzirea și celelalte utilități privind buna funcționare.

(3) Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai pe baza avizelor tehnice eliberate de operatorii legali ai rețelelor publice de echipare edilitară.

(4) Indiferent de tipul de racord, acestea se vor executa numai subteran și/sau înglobate în construcții, astfel încât să fie respectate prevederile RLU cu privire la Aspectul exterior al construcțiilor.

Detalieri, precizari

Rețeaua publică de alimentare cu apă este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de canalizare este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică este ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate.

Ansamblul Urban Arad beneficiază de echiparea edilitară în sistem centralizat pentru utilitățile minime: apă, canalizare și energie electrică. Prin prezentul RLU se asigură posibilitatea opțiunii proprietarilor pentru sistemul de încălzire, dar și această utilitate trebuie să existe la autorizarea executării construcțiilor pentru asigurarea calității acesteia. Sistemele proprii (individuale) de încălzire vor asigura toți parametrii funcționali privind protecția mediului.

De-asemena prezentul RLU asigură posibilitatea opțiunii proprietarilor privind racordarea la rețele de telecomunicații.

Se vor respecta prevederile RLU cu privire la Aspectul exterior al construcțiilor și prevederi speciale pentru construcțiile din cadrul Ansamblului Urban Arad- Secțiunea a II-a.

Realizarea de rețele tehnico – edilitare

1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) În vederea păstrării caracterului specific spațiului urban din Ansamblul Urban Arad, conform Regulamentului general de urbanism, se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare

subterană, ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice și a aspectului exterior al construcțiilor.

(5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(6) Montarea rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c) se execută 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.

(7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea /modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor avea prevăzute în obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare prevăzute la art. 15 alin (1) lit. c).

Autorizarea executării construcțiilor și instalațiilor din Ansamblul Urban Arad se va face cu avizul tehnic al operatorilor de utilități, indiferent de forma de finanțare a investițiilor.

Conform avizelor obținute de la operatorii de utilități din zonă, în autorizarea extinderilor, devierilor sau la realizarea unor trasee noi de utilități și/sau instalații, la faza DTAC se vor obține obligatoriu avizele tehnice ale acestora, inclusiv Ministerul Afacerilor Interne care au în administrare o rețea metropolitană de telecomunicații.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

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

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

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

Art. 8. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelare

– Nu este cazul

Art. 9. Înălțimea construcțiilor

În cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea între strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri, se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi la calcanele cladirilor învecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor. Se agreeaza (în concordanta cu condițiile impuse de Min. Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura Arad) modalitatea de racordare la acoperis cu cladirea învecinata de pe str. Romanului, ca fiind singura exceptie de înaltime în raport cu regulile aplicabile ale articolului 23, HG 525/1996.

Pentru construcțiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibila din domeniul public. (a se consulta reprezentările în axonometrie și secțiune ale acestor indicații, ce se găsesc în anexe).

- Cladirea se va racorda la cornisa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 (h cornisa = 14,32m) și cu cea de pe str. Romanului nr. 4 (h cornisa = 8.99m) Pot fi adaugate suplimentar maxim 2 niveluri cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°. Se agreeaza ca fiind singura exceptie, racordarea la acoperis cu cladirea învecinata de pe str. Romanului.

Regimul de înălțime:

-S+P+4E+ER (sau M), dar nu va depasi:

H max = 21,00 m (22,66m pentru elemente de accent vertical)

H max cornisa = 18.43m.

H alipire la cornisa cu cladire învecinata str. Romanului = 8.99m (sau cu un nivel în plus – max 11.99m, ca modalitate de racordare agreeata de Directia Judeteana pentru Cultura Arad ca fiind singura exceptie de înaltime în raport cu regulile aplicabile ale articolului 23, HG 525/1996).

H alipire la cornisa cu cladire învecinata str. Vasile Goldis = 14.32m

Înălțimile la cornisa au fost furnizate în urma unor măsuratori efectuate de S.C. DENDAL TOPO S.R.L., ing. topometrist Dota Petre.

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

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

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

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau ansamblului urban;

- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Art. 10. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) La elaborarea proiectelor arhitecturale și la autorizarea lucrărilor de construcții se vor respecta regulile privind Aspectul exterior al construcțiilor din prezentul RLU.

1. Conformarea construcțiilor

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

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

Intervenții admise cu condiții:

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

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

Intervenții interzise

Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale/sau imitarea stilurilor istorice

Se interzice realizarea construcțiilor care nu țin cont de conformarea construcțiilor existente în zona și vecinătatea amplasamentului în care acestea urmează să se edifice
În vederea asigurării aspectului general al zonei studiate, pentru orice construcție nouă se va elabora documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire/desființare ce cuprinde proiecte pe specialități, conform Anexei 1 la Legea 50/1991 republicată și Ordinului 1430/2005, cu modificările și completările ulterioare.

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

2. Acoperisul:

Intervenții admise cu condiții:

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

În cazul acoperișurilor șarpantă noi:

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

- o Elementele din lemn vor fi obligatori ecarisate.
- o Sunt permise șarpante executate din orice material agrementat tehnic în România pentru acest scop.
- o Este permisă realizarea teraselor și pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- o Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
- o Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale pentru orice element constructiv al acoperișului, cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
- o Acoperișurile șarpantă noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - țiglă ceramică solz sau profilată
 - materiale metalice (zinc, cupru, aluminiu în forma tablă plană fâltuită sau solzi cositoriți)
 - eternit
 - piatră naturală
 - sticlă, policarbonat compact
- o Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orășenesc de canalizare ape meteorice.
- o Elementele de protecție, siguranță și decor (ex. parazăpezi, paratrăsnete, balustrade) vor fi alese astfel încât prin formă, material și culoare să fie integrate compoziției generale, în funcție de abordarea arhitecturală de tip tradițional sau contemporan.
- o Este permisă amplasarea instalațiilor pentru producerea energiei alternative, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în poduri)
- o Este permisă amplasarea instalațiilor pentru climatizare/ventilație, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile (pe acoperișuri terasă, în interiorul clădirii cu prize de aer discrete pe fațade sau acoperiș).
- o Este permisă amplasarea antenelor TV și a celor de WLAN casnice, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile de la stradă.
- În cazul acoperișurilor terasă noi:**
- o Se vor respecta regulile de conformare a construcțiilor și aspectul general al zonei amplasamentului corelat cu celelalte articole din RLU și legislația în vigoare.
- o Terasa pot fi amplasate și la stradă, cu condiția să nu creeze calcane prin apropierea de vecinătăți.
- o Iluminatul și ventilarea naturale se pot realiza prin ferestre poziționate în planul acoperișului (luminatoare) și/sau alte elemente constructive ce vor respecta la rândul lor conformarea construcției și aspectul general în zonă.
- o Este permisă utilizarea de materiale similare cu cele tradiționale (la atice, timpane), cu condiția articulării volumetrice arhitecturale a construcției.
- o Acoperișul nivelelor noi, în funcție de formă, vor avea învelitori:
 - membrane hidroizolante (terasă necirculabilă, terasă verde)
 - materiale de finisaj ce asigură hidroizolare (terase circulabile)
- o Amplasarea jgheaburilor și burlanelor trebuie realizată astfel încât acestea să se integreze în

compoziția fațadei. Burlanelor li se vor asigura trasee verticale și se vor poziționa discret pe fațade (la colțuri, în rezalitele clădirilor). Burlanele vor fi racordate la sistemul orașenesc de canalizare ape meteorice.

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

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

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

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

Culorile și texturile materialelor admise pentru acoperișurile șarpantă la construcțiile noi sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora sau similare, materiale care și prin contrast cu cele tradiționale să creeze un efect vizual (formal) asimilabil, în funcție de abordarea arhitecturală a volumetriei și a materialelor folosite:

- țiglă ceramica arsă (neglazurată, fără efecte suplimentare de oxidare)

- tabla din zinc, cupru sau aluminiu

- eternit

- piatră naturală

- sticlă, policarbonat compact

- fier forjat

- inox

- fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă

- lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea

Mențiune importantă:

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

Materialele utilizate vor fi de cca mai bună calitate.

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

Culorile și texturile materialelor admise la intervenții pentru acoperișurile terasă ale construcțiilor din

categoria IV sunt cele naturale obținute prin prelucrarea primară a acestora:

membrane hidroizolante pentru acoperișuri necirculabile

materiale pentru exterior hidroizolante pentru terase circulabile realizate din piatră naturală, similare pietrei naturale, gresii, toate cu aspect natural

tabla din zinc, cupru și aluminiu

fier forjat

- fier și/sau oțel protejat cu vopsea anticorozivă
- inox
- lemn ecarisat protejat și vopsit în culori armonizate cu fațada și învelitoarea

Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate.

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

Intervenții interzise:

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

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

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

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

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

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

3. Fațade

Intervenții admise cu condiții:

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

Nu sunt admise pastişele arhitecturale și imitarea stilurilor istorice.

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

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

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

o azbocimentul

o tabla cutată

o tabla ondulată

o policarbonatul alveolar

o placările cu gresie, faianță, piatră naturală în țeseri nespecifice Ansamblului Urban Arad.

Culorile finisajelor utilizate vor respecta paletarul RAL Classic System.

Intervenții interzise:

Se interzic pastişele arhitecturale.

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

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

4. Curți

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Împrejmuirile noi pot fi:

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

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

Intervenții interzise:

Se interzic paștele arhitecturale.

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

Se interzic dalele prefabricate din beton pentru pavaje.

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

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

În curtile interioare se pot amenaja terasele sezoniere aferente unor spații de alimentație publică.
o Ca principiu general, terasele vor fi amenajate simplu și unitar pentru zona în care se amplasează, indiferent de specificul activității comerciale de alimentație publică. Mobilierul și eventualele jardiniere vor de același model.

o Umbrirea se va realiza cu parasolare/copertine care vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne.

o Amplasarea teraselor vor ține cont de accesele existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.

5. FERESTRE ȘI UȘI

Intervenții admise cu condiții:

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

Ferestrele și ușile construcțiilor monumente istorice sau cu valoare ambientală realizate în stil arhitectural istoric

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

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

Este permisă inserarea geamurilor de tip termopan.

Sticla va fi obligatoriu clară.

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

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

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

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

Intervenții interzise:

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

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

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

6. VITRINE

Vitrinele sunt elemente de tâmplărie esențiale atât pentru funcționalitatea clădirilor (iluminat și ventilare naturale, accesul direct la spațiul comercial și de servicii, spații de expunere), cât și pentru marcarea stilistică a clădirilor.

Vitrinele se găsesc amplasate la parterul construcțiilor și, în unele cazuri, la mezanin.

Sticla va fi obligatoriu clară.

Tâmplăriile din lemn vor fi protejate cu vopsele pe bază de in.

Este permisă amplasarea grilajelor mobile antiefracție la interiorul vitrinei. Acestea vor fi realizate din zale care să permită vederea directă în spațiul comercial.

Vitrinele spațiilor comerciale vor ține cont de tâmplăriile întregii fațade.

Materialele utilizate vor fi de cea mai bună calitate și se admite: lemn masiv, lemn stratificat, PVC, aluminiu, corelat cu aspectul general al construcției. Culorile vor fi alese conform paletarului RAL Classic System.

Se admite adăugarea de sisteme privind umbrirea cu prasolare textile cu respectarea regulilor actuale pentru parasolare.

Vitrinele trebuie să exprime în mod discret specificul activității comerciale, de aceea este obligatorie realizarea unei amenajări profesionale de vitrină ca parte a conceptului de branding, indiferent de natura produsului comercializat.

Iluminarea vitrinelor va fi discretă, cu iluminare globală difuză și accente pe anumite produse.

Se pot folosi diverse temperaturi de culoare a luminii, în funcție de tehnologia de iluminare, însă nuanțele de culori vor fi la rândul lor discrete și difuze, fără emisie intermitentă.

Amenajările de vitrină vor fi supuse procedurii de autorizare directă, cu avizul DJC Arad, în conformitate cu Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Art. 3, alin. (1), lit. h).

Corelat cu amenajarea vitrinelor, spațiile care se amenajează pentru funcțiuni comerciale expositive (inclusiv cele pentru alimentație publică) se supun procedurii de autorizare directă. Amenajarea spațiilor comerciale și a anexelor necesare se supun avizării Inspectoratului pentru Situații de Urgență, DJC Arad, Sănătatea Populației și Agenției pentru Protecția Mediului Arad.

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

7. PORȚI ȘI GANGURI DE ACCES

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

Se interzic pastișele arhitecturale ale porților.

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

8. ACCESORII ALE FAȚADELOR

ELEMENTE DE PUBLICITATE ȘI ILUMINAT AL FAȚADELOR

8.1. Firme

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

8.2. Intervenții admise cu condiții:

Firmele amplasate perpendicular pe fațade:

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

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

o la spațiile comerciale (servicii, comerț, alimentație publică), instituții publice de orice tip, care nu au intrare directă din stradă și sunt amplasate în imobile cu locuințe, firmele în consolă se

vor amplasa în zona porților de intrare, grupate simetric. În locurile unde există 2-4 firme acestea se vor realiza în aceeași manieră și se vor amplasa simetric față de poartă până la 4 bucăți. În cazul în care sunt necesare peste 4 firme se va realiza 1 panou fix amplasat la 20 cm față de ultimul element decorativ. Panoul fix va avea dimensiunile de $l=35$ cm și înălțimea porții de acces.

o prin montaj nu se vor afecta fațadele

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

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

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

Firmele amplasate în planul fațadelor:

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

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

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

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

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

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

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

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

Intervenții interzise:

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

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

8.3. Reclame și anunțuri comerciale

Intervenții admise cu condiții:

o Este admisă montarea parasolarelor la parterele construcțiilor pentru spații comerciale (inclusive alimentație publică) cu acces direct dinspre stradă, cu condiția ca acestea să fie: mobile, realizate din materiale textile uniforme, de culoare deschisă (alb, beige) și uniformă, fără inscripții.

Deschiderea parasolarelor va fi de 70 cm față de planul fațadei. Parasolarele vor fi încorporate vitrinelor și nu se vor monta pe zidărie.

8.4. Banere

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

Intervenții interzise:

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

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

8.5. Mesh-uri

Intervenții admise cu condiții:

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

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

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

Intervenții interzise:

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

8.6. Panouri mobile

Intervenții admise cu condiții:

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

- amplasarea se face pe aceeași parte a trotuarului

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

o Panourile vor fi realizate cu dimensiunile 50x90 cm.

Intervenții interzise:

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

8.7. Iluminatul fațadelor

Intervenții admise cu condiții:

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

8.8. Iluminatul arhitectural

Intervenții admise cu condiții:

- o Iluminatul arhitectural al diferitelor construcții este necesară pentru marcarea pe timp de noapte al unor obiective de interes public asupra cărora există un interes general. Iluminatul arhitectural trebuie realizat la aceste obiective și în Ansamblul Urban Arad.
 - o Iluminatul arhitectural nu trebuie să creeze distorsiuni de percepție asupra volumului construit, de aceea se va realiza în mod global, cu lumină difuză și temperatură caldă. În funcție de arhitectura clădirii se vor alege și accente de lumină din aceeași gamă de temperatură, cu intensitate mai mare.
- Sunt permise spectacolele de lumini pe clădiri pe o perioadă determinată, în cadrul unor evenimente.

Intervenții interzise:

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

8.9. Terasele sezoniere pentru alimentație publică

Intervenții admise cu condiții:

- o Terasele sezoniere aferente unor spații de alimentație publică vor fi realizate în funcție de amplasament, în zonele de interes declarate prin studii aprobate și prin documentații tehnice autorizate de către Primaria mun. Arad. (de ex. Str. Romanului).
 - o Ca principiu general, terasele vor fi amenajate simplu și unitar pentru zona în care se amplasează, indiferent de specificul activității comerciale de alimentație publică.
 - o Terasele amplasate în piețe publice și străzi înguste vor fi amplasate direct pe paviment. Umbrirea se poate realiza cu umbrele în piețele publice și parasolare/copertine în zona străzilor înguste.
- Mobilierul și eventualele jardiniere vor de același model. Parasolarele și umbrelele vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne.
- o Terasele amplasate pe trotuare cu lățimea de minim 5,00m, se vor amplasa lângă clădire, în zona fațadelor aferente spațiilor de alimentație publică de care aparțin, astfel încât să se asigure minim 2 m liberi pentru circulația pietonală. Aceste terase vor avea podină executată din lemn pentru a se regulariza diferența de înălțime față de interiorul spațiului de alimentație publică. Umbrirea se va realiza cu parasolare/copertine care vor fi de culoare deschisă, omogenă și fără însemne. Toate terasele aparținând unei zone vor fi realizate în același fel, cu același mobilier și jardiniere. În prezent, acest caz se întâlnește pe Bd. Revoluției.
 - o Amplasarea teraselor vor ține cont de accesele existente la construcții și nu vor obtura căile de evacuare în caz de incendiu.

Detalieri, precizari

Aspectul general al zonelor urbane este determinat de conformarea construcțiilor, volumetria și compoziția urbană. Aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public.

Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice arhitecturii și urbanismului.

Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază ce determină aspectul general al zonelor urbane și silueta urbană în ansamblul ei.

Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților ce o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

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

Art. 11. Procentul de ocupare a terenului

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

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

- P.O.T. propus = 75 %
- C.U.T. propus = 3,50

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

Pentru orice modificare se va reface P.U.Z.-ul.

Art. 12. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

- Se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 10%. Acestea vor fi amplasate în curtea interioară a imobilului propus. Procentul de spații verzi amenajate va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperisului, min 15% din totalul terenului, respectiv min. 275,55mp. La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din curtea interioară și cel al teraselor înierbate. Insumate, ele vor reprezenta în total 25% din suprafața incintei (459,25mp).

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale conform Reglementări Urbanistice 02 A

Unitatea principală are destinația turism și funcțiuni mixte (spații comerciale și servicii) – Istu1

Subunități:

Istu+co - turism și funcțiuni mixte (spații comerciale, servicii)

Cp – Cai de comunicație pietonală

Cc – Cai de comunicație carosabilă

SP – zone verzi amenajate

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Istu1 Unitate funcțională pentru turism și funcțiuni mixte – spații comerciale și servicii;

Cp - circulații pietonale

P – alei carosabile și parcaje amenajate

SP – zone verzi amenajate înierbate și cu plantație de înălțime medie; acestea sunt dispuse pe perimetrul clădirilor

Art. 1 Utilizare funcțională

Se va autoriza execuția construcțiilor de turism și funcțiuni mixte – spații comerciale, servicii;

destinație: 1. - Construcții de turism
1.2. - Hotel ***- *****
1.3. - Hotel apartament ***- *****

- spații tehnice și de aprovizionare amenajate la subsolul/parterul clădirii
- regim de înălțime maxim S+P+4E+ER (sau M)
- se vor asigura accese auto separate pentru clienți și aprovizionare
- se vor amenaja zone verzi la parter cu o pondere de min. 10% ; procentul de spații verzi amenajate va fi completat, prin amenajarea de terase înierbate la nivelul acoperisului, min 15% din totalul terenului, respectiv min. 275,55mp. La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spații verzi din curtea interioară și cel al teraselor înierbate; însumate, ele vor reprezenta în total 25% din suprafața incintei. (459,25mp);

Art. 2 Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Terenul care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. GEMI CENTER S.R.L., și are o suprafață totală de 1.837 mp conform Extrasului C.F. nr. 306123 Arad.

Art. 3 Amplasare față de aliniament

Este obligatorie amplasarea construcției pe aliniament. Se va realiza un portic pietonal, parțial sau pe tot nivelul parterului pentru degajarea acestuia pentru mărirea spațiului pietonal;

La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3,00m.

Art. 4 Amplasare față de limitele laterale și posterioare

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

Este obligatorie amplasarea construcției pe aliniament.

La intersecția dintre străzi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 3,00m.

Este obligatorie racordarea la cornișa construcției învecinate de pe str. Vasile Goldis. Se agreează modalitatea de racordare la acoperis cu clădirea învecinată de pe str. Romanului, ca fiind singura excepție de înălțime în raport cu regulile aplicabile ale articolului nr. 23, HG 525/1996. (maxim un nivel suplimentar).

Este obligatorie alipirea la limitele laterale care prezinta calcane (pentru corpurile principale de cladire). Pentru cladirile anexe invecinate, nu este obligatorie alipirea constructiei noi la limitele laterale care prezinta calcan. In cazul in care constructia noua nu se va alipi la limita laterala care constituie cladire anexa, distanta minima pentru retragere va fi de minim H/2 sau de minim 5.00m. In cazul in care constructia noua se va alipi la limitele laterale care prezinta cladiri anexe, inaltimea constructiei noi, nu va depasi inaltimea calcanului existent pe parcela invecinata.

Art. 5 Amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Spațiile rămase neconstruite și neocupate de accese, platforme și alei pietonale vor fi înierbate.

- Se vor amenaja spații verzi, cu un procent minim de 10%. Acestea vor fi amplasate in curtea interioara a imobilului propus. Procentul de spatii verzi amenajate va fi completat, prin amenajarea de terase inierbate la nivelul acoperisului, min 15% din totalul terenului, respectiv min. 275,55mp. La faza DTAC se va stabili exact procentajul de spatii verzi din curtea interioara si cel al teraselor inierbate. Insumate, ele vor reprezenta in total 25% din suparafata incintei (459,25mp).

Împrejurimi:

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

Împrejuririle noi pot fi:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Art. 6 Procentul de ocupare a terenului

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

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

- constructii pentru turism si functiuni mixte – spatii comerciale si servicii – 75%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului propus: 3,50.

Art. 7 Înălțimea construcțiilor

In cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri, se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

In cazul fronturilor continue, cladirile se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate dispuse pe ambele limite laterale ale parcelelor. Se agreeaza (in concordanta cu conditiile impuse de Min. Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura Arad) modalitatea de racordare la acoperis cu cladirea invecinata de pe str. Romanului, ca fiind singura exceptie de inaltime in raport cu regulile aplicabile ale articolului 23, HG 525/1996.

Pentru constructiile cuplate la calcanul unei cladiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia in zona vizibila din domeniul public. (a se consulta reprezentarile in axonometrie si sectiune ale acestor indicatii, ce se gasesc in anexe).

- Cladirea se va racorda la cornisa cu cea de pe str. Vasile Goldis nr. 7 (h cornisa = 14,32m) si cu cea de pe str. Romanului nr. 4 (h cornisa = 8.99m) Pot fi adaugate suplimentar maxim 2 niveluri cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4.00m continuat cu tangenta sa la 45°. Se agreeaza ca fiind singura exceptie, racordarea la acoperis cu cladirea invecinata de pe str. Romanului.

Regimul de înălțime:

-S+P+4E+ER (sau M), dar nu va depasi:

H max = 21,00 m (22,66m pentru elemente de accent vertical)

H max cornisa = 18.43m.

H alipire la cornisa cu cladire invecinata str. Romanului = 8.99m (sau cu un nivel in plus – max 11.99m, ca modalitate de racordare agreeata de Directia Judeteana pentru Cultura Arad ca fiind singura exceptie de inaltime in raport cu regulile aplicabile ale articolului 23, HG 525/1996).

H alipire la cornisa cu cladire invecinata str. Vasile Goldis = 14.32m

Inaltimele la cornisa au fost furnizate in urma unor masuratori efectuate de S.C. DENDAL TOPO S.R.L., ing. topometrist Dota Petre.

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

V. Unități teritoriale de referință

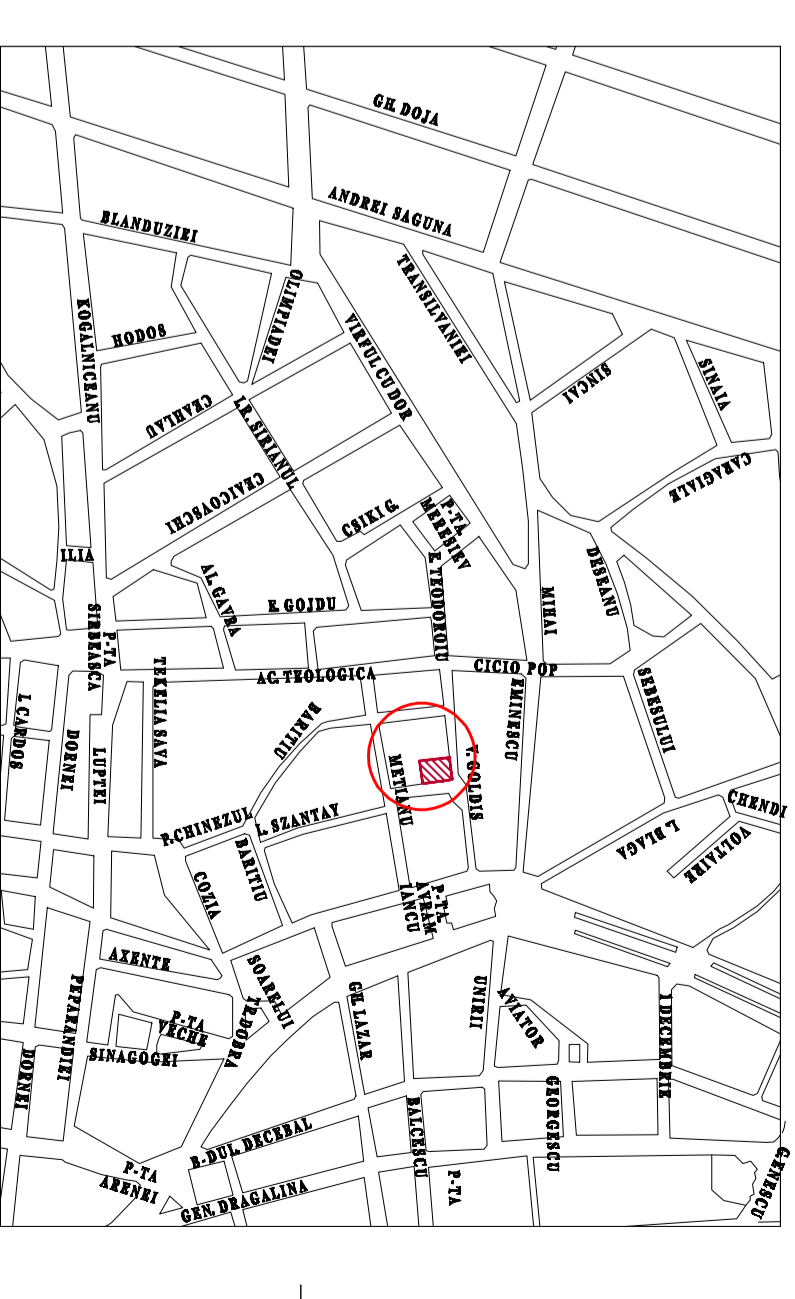
Unitatea de referință prevazută în P.U.Z. este UTR 1 care va fi introdusă în P.U.G.-ul Mun. Arad.

Proiectant,

Arh. Doriana Balogh



INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



LIMITE
LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.400 mp
LIMITA INCINTA S = 1.804 mp (1.837 mp conf. mbs)
DELIMITARE REGIM DE INALTIME PE ZONE
SUPRATAVA EDIFICABILA

ZONIFICARE
ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
INSTITUTII PUBLICE, TURISM, SERVICII, CONCERT - MOBIL PROPUS
HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII SI SPATII COMERCIALE

ZONA LOCUINTE
ALEI PIETONALE - TROTUARE
CAROSABILE
SPATIU VERDE

BILANT TERITORIAL INCINTA STUDIATA

TEREN ATERENT	EXISTENT	PROPOS		
MP	%	MP	%	
1 Institutii publice	1204,75	66,58	-	-
2 Imobil propus - Hotel si fc. mixte	-	-	1.377,75	75,00
- spatii comerciale, servicii	-	-	137,77	7,50
3 Alai carosabile, platforma betonata, accese auto	682,25	34,42	137,77	7,50
4 Alai pietonale, verze	-	-	137,77	7,50
5 Zone verzi amenajate	-	-	163,70	10,00
TOTAL GENERAL	1.837	100	1.837	100

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA

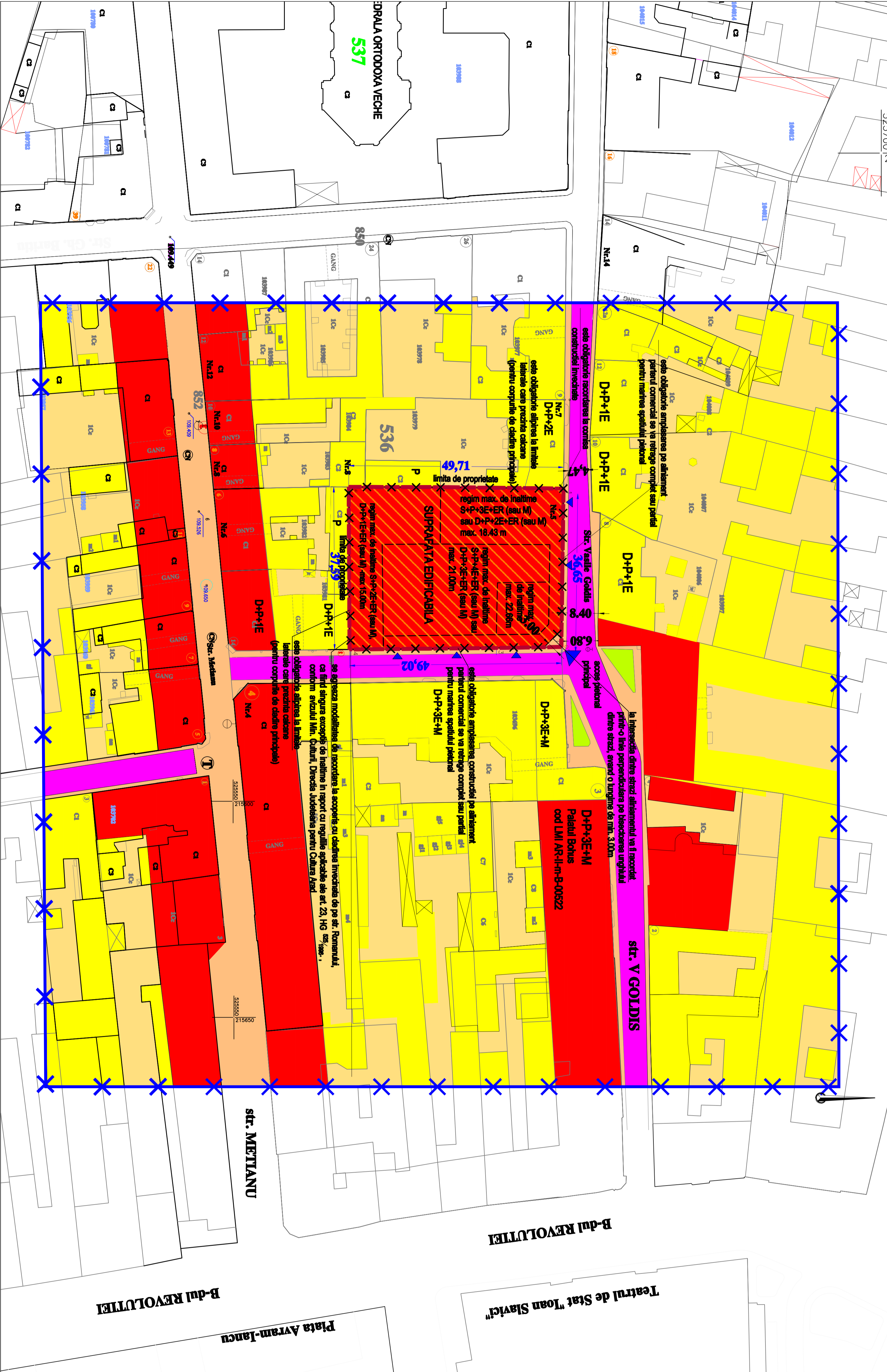
TEREN ATERENT	EXISTENT	PROPOS		
MP	%	MP	%	
1 Institutii publice	8.684	26,00	8.657	26,53
2 Locuinta	11.022	33,00	11.022	33,00
3 Carosabile	2.839	8,5	2.978,77	8,91
4 Alai pietonale, verze	2.839	8,5	2.978,77	8,91
5 Zone verzi (incluzind curti interioare)	8.183	24,50	8.368,70	25,05
TOTAL GENERAL	33.400	100	33.400	100

CALCULUL SUPRAFETELOR

Suprafata	MP	%
1	1.837	5,50
2	1.837	5,50
3	1.837	5,50
4	1.837	5,50
5	1.837	5,50
6	1.837	5,50
7	1.837	5,50
8	1.837	5,50
9	1.837	5,50
10	1.837	5,50
11	1.837	5,50
12	1.837	5,50
13	1.837	5,50
14	1.837	5,50
15	1.837	5,50
16	1.837	5,50
17	1.837	5,50
18	1.837	5,50
19	1.837	5,50
20	1.837	5,50
21	1.837	5,50
22	1.837	5,50
23	1.837	5,50
24	1.837	5,50
25	1.837	5,50
26	1.837	5,50
27	1.837	5,50
28	1.837	5,50
29	1.837	5,50
30	1.837	5,50

S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L-D
Beneficiar: S.C. SEMI CENTER S.R.L.
Proiect nr: 01/2013

CONSTRUIRE MOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE - SPATII COMERCIALE SI SERVICII
Faza: PUZ
Planşa nr: 02 A



DRALA ORTODOXA VECHIE 537

536

537

Str. V. Goldis

Str. METIANU

B-dul REVOLUTIEI

B-dul REVOLUTIEI

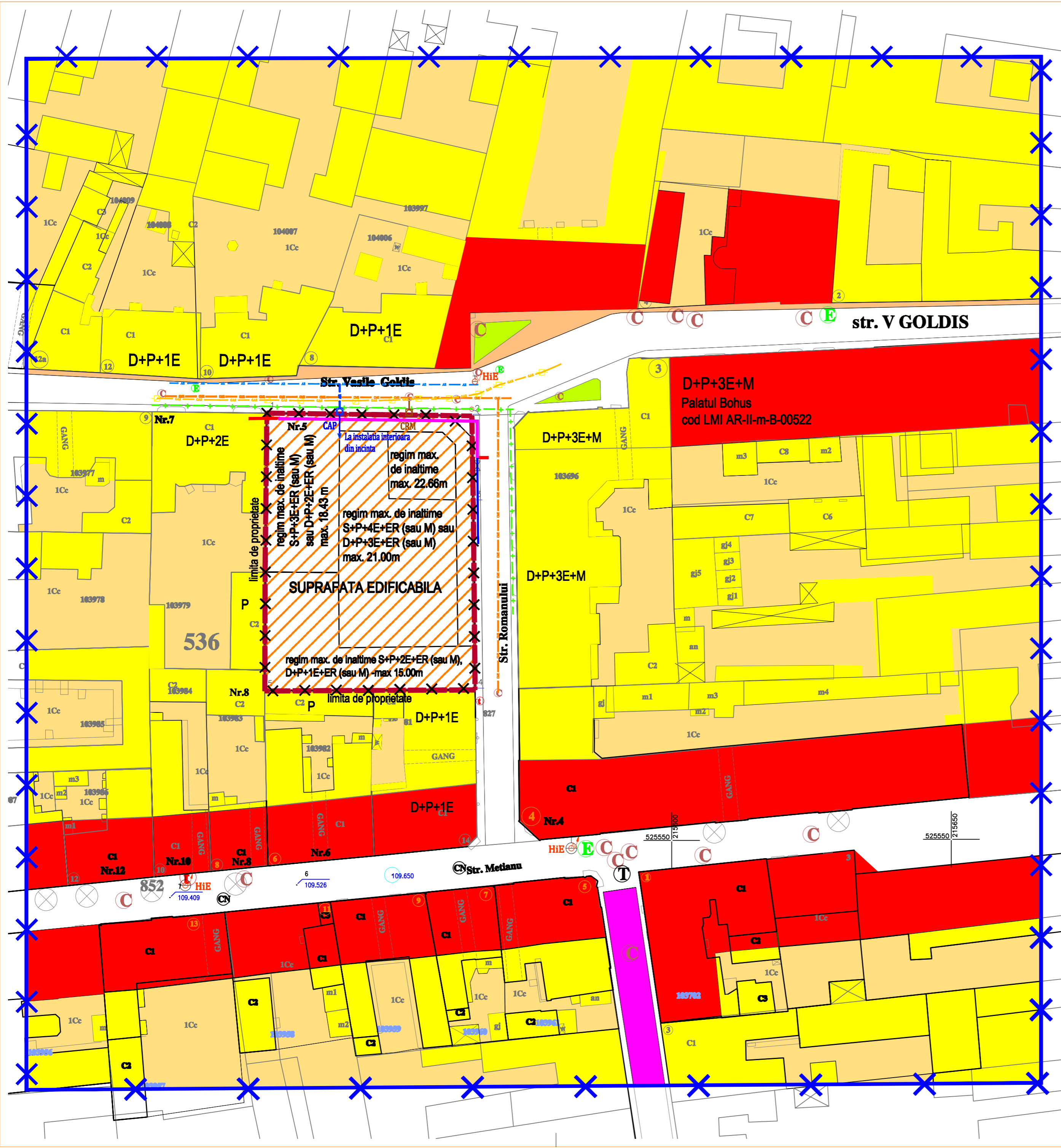
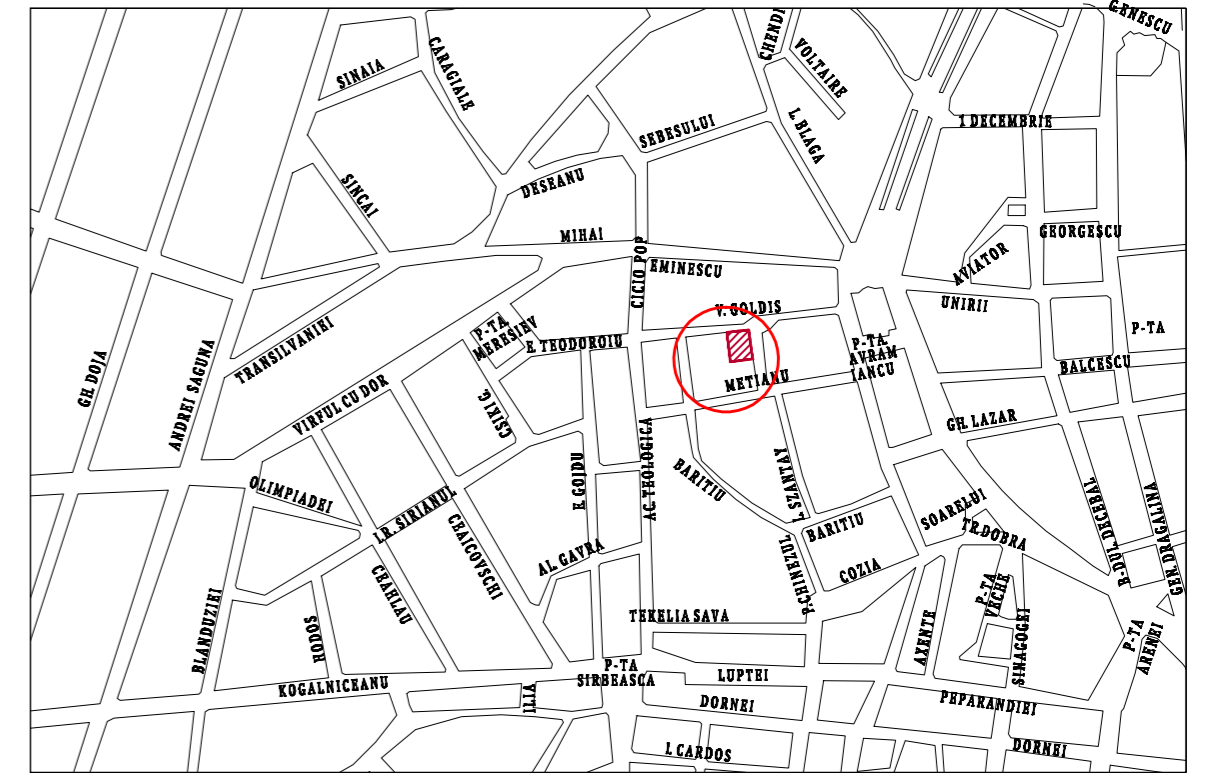
Plata Avram-Iancu

Teatrul de Stat "Ioan Slavici"

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI
MIXTE - SPATII COMERCIALE SI SERVICII

VOL. III. - PIESE DESENATE
 REGLEMENTARI EDILITARE

INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10000



- LIMITE**
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.400 mp
 - LIMITA INCINTA S = 1.804 mp (1.837 mp conf. mas.)
 - DELIMITARE REGIM DE INALTIME PE ZONE
 - SUPRAFATA EDIFICABILA

- LEGENDA**
- Retea publica de apa rece - existenta;
 - Conducta de bransament apa rece - existenta;
 - Retea publica de canalizare menajera - existenta;
 - Retea publica de gaz - existenta;
 - LES joasa tensiune - existenta;
 - Retea publica secundara de termoficare (tur, retur, ACM) 2xØ219 - existenta;
 - Retea publica secundara de termoficare (tur, retur, ACM) 2xØ159 - existenta;
 - Conducta de apa rece din polietilena de inalta densitate PE HD - propusa;
 - Conducta de canalizare menajera din PVC-KG - propusa;
 - Retea publica secundara de termoficare (tur, retur, ACM) 2xØ219 - propusa;
- PVC-KG - Tubulatura canalizare pentru exterior cu mufe si inele de cauciuc;
 CAP - Camin de apometru propus, echipat conform cerintelor Companiei de Apa Arad;
 CRM - Camin de racord canalizare menajera - propus;
 HiE - Hidrant exterior subteran - existent.

NOTA

Conducta de apa se monteaza ingropat in pamant, la o adancime de minim 0,8m sub cota terenului amenajat, adancimea minima de inghet conform normativului.
 Conductele de canalizare vor fi din PVC pentru montaj ingropat in pamant, imbinat cu mufe cu garnituri de cauciuc.
 Conductele se monteaza ingropat in pamant, la o adancime de 0,8m sub cota terenului amenajat, adancimea minima de inghet conform normativului.
 Conductele de canalizare se vor monta cu pantele minime stabilite in proiect.
 In toate situatiile in care conductele intersecteaza retea de gaz, gazul va fi pozitionat deasupra.

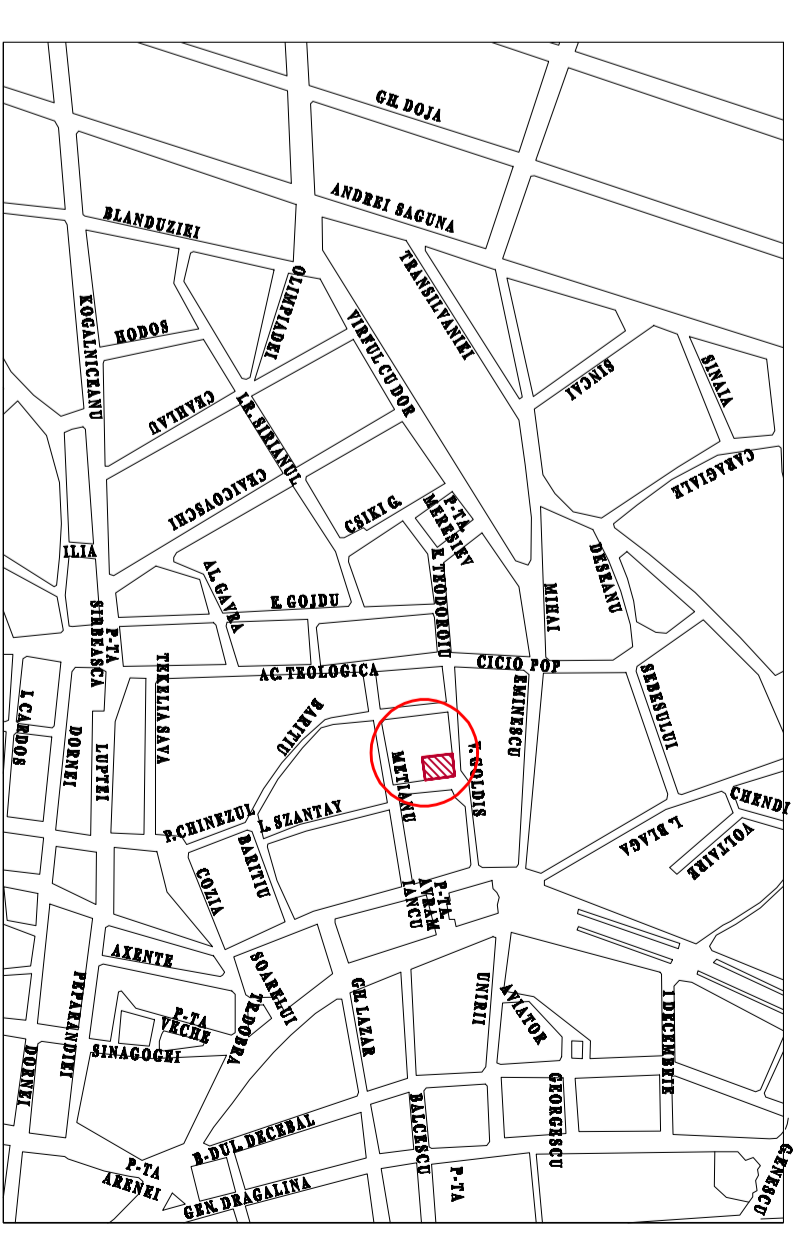
Acest document este proprietatea firmei "SC INSTAL DESIGN SRL" si nu poate fi folosit, transmis, sau reprodus, total sau partial, fara autorizarea expresa si scrisa; utilizarea sa trebuie sa fie conforma celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatul si stampila in original.
 ID-2014 Director ing. Petru TATARU I.S.

VERIFICATOR				REFERAT NR.:	
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/EXPERTIZĂ Nr./DATA	
	Proiectant de specialitate www.instaldesign-proiectari.ro		CLF. RO184318 ORC. 02202008	Beneficiar:	S.C. GEMI CENTER S.R.L.
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	Titlu proiect:	"CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE - SPATII COMERCIALE SI SERVICII"
PROIECTAT:	ing. Petru Tataru			Amplasament:	Mun. Arad, Str. Vestile Goldis, nr. 5, C.F. nr. 308123, Jud. Arad
DESENAT:	ing. Petru Tataru			Titlu planșă:	REGLEMENTARI EDILITARE
VERIFICAT:	ing. Claudiu Ban		Data: Iunie 2014		Instalatii EXTERIOARE - PROPUSE
					Proiect nr. 179/2014
					Faza P.U.Z.
					Nr. pl. 02ED

PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE - SPATII COMERCIALE SI SERVICII

INCADRARE IN ZONA SCARA 1:10000



LIMITE
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 33.400 mp
- LIMITA INCINTA S = 1.804 mp (1.837 mp conf. mas.)
- DELIMITARE REGIM DE INALTIME
- SUPRAFAȚA DE CONSTRUIRE

- ZONIFICARE**
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - INSTITUTII PUBLICE, TURISM, SERVICII, COMERT - IMOBIL PROPUS
 - HOTEL SI FUNCTIUNI MIXTE - SERVICII SI SPATII COMERCIALE
- ZONA LOCUINTE
- ALEI PIETONALE - TROTUARE
- CAROSABILE
- SPATIU VERDE

INCINTA STUDIATA - 1.837 mp

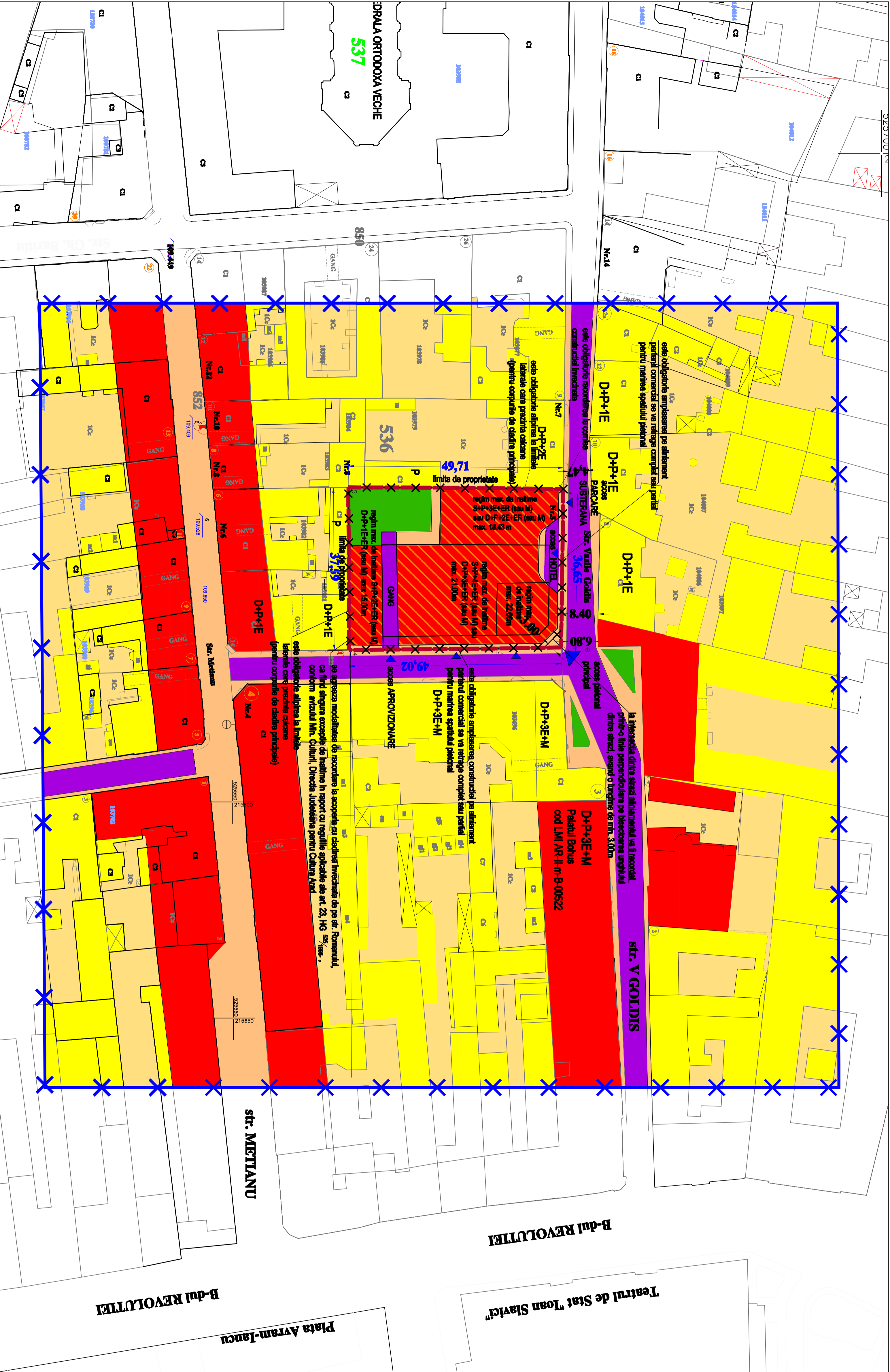
P	E	P
65,88 %	max 75,00 %	
0,98	3,50	

CALCULUL SUPRAFETELOR

TEREN AFERENT	EXISTENT MP	PROPUIS MP	%
1 Inetului public	8.884	29.00	8,87
2 Locuete	11.022	33.00	11,022
3 Carosabile	2.839	8,5	2.878,77
4 Alei pietonale, tarase	2.839	8,5	2.878,77
5 Zone verzi (inclusiv carti terenuri)	8.183	24,50	8.598,70
TOTAL GENERAL	33.400	100	33.400

ITEM	VALORI	UNITATI
1. Inetului public	8.884	MP
2. Locuete	11.022	MP
3. Carosabile	2.839	MP
4. Alei pietonale, tarase	2.839	MP
5. Zone verzi (inclusiv carti terenuri)	8.183	MP
TOTAL GENERAL	33.400	MP

ITEM	VALORI	UNITATI
1. Inetului public	8.884	MP
2. Locuete	11.022	MP
3. Carosabile	2.839	MP
4. Alei pietonale, tarase	2.839	MP
5. Zone verzi (inclusiv carti terenuri)	8.183	MP
TOTAL GENERAL	33.400	MP



S.C. ELITE DESIGN STUDIO S.R.L-D
Activitate: arhitectură, proiectare, studii, servicii de inginerie, servicii de consultanță, servicii de proiectare, servicii de servicii de proiectare, servicii de servicii de proiectare, servicii de servicii de proiectare

PROIECTANT	PROIECTANT
SEF PROIECT	arh. Ioana FLONTA
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA
URBANISM	arh. Balogh Dorina
DESENAV	arh. Ioana FLONTA

PROIECTANT	PROIECTANT
SEF PROIECT	arh. Ioana FLONTA
ARHITECTURA	arh. Ioana FLONTA
URBANISM	arh. Balogh Dorina
DESENAV	arh. Ioana FLONTA