



MUNICIPIUL ARAD

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



Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Potrivit prevederilor Ordinului nr. 2.701 din 30 decembrie 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

ANUNȚĂM demararea Etapei 2 - etapa elaborării propunerilor PUZ și RLU aferent, de informare și consultare a publicului cu privire la documentația:

P.U.Z.și R.L.U – Clădire cu funcțiuni mixte, în regim de înălțime P+2E

- beneficiari: Alateali Saaed
- proiectant : SC PRO URBAN SRL
- amplasament: mun.Arad , Calea Victoriei nr.16

Imobilele identificate cu extrasele de carte funciară:
-C.F. nr. 319500 Arad

Suprafața reglementată = 617 mp

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 10.02.2022- 24.02.2022, în zilele lucrătoare, între orele 8⁰⁰– 11⁰⁰;

Observațiile pot fi transmise în scris la sediul Primăriei Municipiului Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, Serviciul Relații cu Publicul sau la adresa de email registratura@primariaarad.ro până la data 24.02.2022.

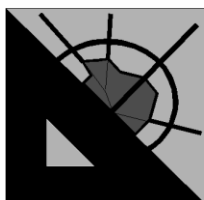
Responsabilitatea informării și consultării publicului revine Primăriei Municipiului Arad prin: Direcția Arhitect- Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, tel.0257/281850, int. 229.

Data publicării anunțului: 10.02.2022

**P.U.Z. CLADIRE cu FUNCTIUNI
MIXTE in regim de
inaltime P+2E**

**Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16,
nr. cad. 319500**

Beneficiar: ALATEALI SAAED



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revolutiei nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT: **CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE
in regim de inaltime P+2E
Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16,
nr. cad. 319500**

BENEFICIAR: **ALATEALI SAAED**

FAZA: **P.U.Z.**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

FISA DE RESPONSABILITATI

1. INSUSIREA DOCUMENTATIEI :

Director : arh. Elvira Serban
Sef proiect: arh. Elvira Serban

2 COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism si amenajarea teritoriului arh. Elvira Serban

Instalatii : ing. Ionut Nicoras

TEHNOREDACTARE : arh. Elvira Serban

Intocmit
Arh. Serban E.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

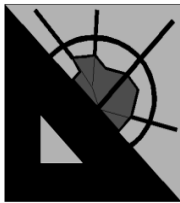
MEMORIU DE PREZENTARE

1. Foaie de gardă
2. Fisa de responsabilități
3. Borderou
4. Aviz de oportunitate nr. 32/ 01.10.2019
5. Certificat de urbanism nr. 1506/ 31.07.2019
6. Extras CF nr. 319500 Arad
7. Memoriu general

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----|
| 1. Incadrare in zona | 01 |
| 2. Situatia existenta | 02 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | 03 |
| 4. Reglementari echipare edilitară | 04 |
| 5. Proprietatea supra terenurilor | 05 |

Intocmit:
Arh. Serban Elvira



PRO URBAN S.R.L.

arhitectură, urbanism, design

Arad, B-dul Revoluției nr.71, ap. 13, tel.: 0257-214423, 0744-997597

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DENUMIRE PROIECT: **CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE
in regim de inaltime P+2E
Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16,
nr. cad. 319500**

BENEFICIAR: **ALATEALI SAAED**

FAZA: **P.U.Z.**

PROIECTANT: **S.C. PRO URBAN S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.Z

Amplasamentul studiat se află nord-vest a municipiului Arad, la limita zonei centrale, identificat prin C.F. nr. 319.500 - Arad (vezi planșa 01 – plan de situație).

Prin tema de proiectare, beneficiarul a cerut realizarea unei “**CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E**”.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice de construire în incinta creată prin documentația P.U.Z. pentru modificarea indicatorilor urbanistici existenți, în vederea aprobării de către Consiliul Local.

Terenul propus spre studiu este situat în UTR nr. 6 a municipiului Arad, la limita zonei centrale, fiind delimitat:

- la V, de Calea VICTORIEI, alăturat stanga la nr. 18 cladire S+P+E+M, la nr. 20 cladire S+P+2E.

- la SE de str. Simion Barnutiu;

- la N de zona de locuinte.

Suprafața totală a terenului este de 617 mp, format dintr-o singura parcela, proprietatea beneficiarului, conform extras C.F. nr. 319.500 - Arad cu folosința actuală de teren cu construcții.

Pe amplasament se afla o cladire (C1) în regim de înălțime subsol parțial și parter, cu funcțiunea de locuire.

Obiectivul în cauză nu va conduce, în ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc., la restricții sau interdicții.

1.3. Surse documentare

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000, elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului "Urban Proiect" - București;

- Legea nr. 350/2001 – Amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- HG 525/1996 – Regulamentul General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- P.U.G. nr. 502/2018, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Arad;
- ridicarea topometrică executată de P.F. "RUS Cristinel" - Arad si vizata de Oiciul de Cadastru si Publicitate Imobiliata Arad;
- Certificatul de Urbanism nr. 1506 din 31.07.2019, eliberat de Primaria Municipiului Arad;
- referat geotehnic nr. 336/2018, întocmit de S.C. "CARA" S.R.L., cu sediul în mun. Timisoara, str. Filaret Barbu, nr. 2, executat pe amplasament.
- Aviz de oportunitate nr. 32/ 01.10.2019

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Datorită calității cadrului natural existent, a poziției în municipiu Arad și a poziției față de principalele căi de acces, zona aleasă pentru realizarea investiției se consideră a fi una favorabilă pentru tema propusă de beneficiar.

În urma studiilor de piață efectuate de către proprietari, aceștia au ajuns la concluzia necesității realizării unei investiții având obiectul prezentului P.U.Z.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul propus spre studiu este situat în partea de nord-vest a municipiului Arad, la limita zonei centrale, fiind delimitat:

- la V, de Calea VICTORIEI;
- la SE de str. Simion Barnutiu;
- la N de zona de locuinte.

Accesul în incinta se face pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Relieful

Zona aflată în studiu, face parte din Câmpia Aradului, având o suprafață tubulară joasă cu altitudini oscilând în jurul valorii de 108 m, față de nivelul Marii Negre, specifică zonelor de divagare.

2.3.2. Rețeaua hidrografică

Zona studiată este situată în bazinul hidrografic al râului Mureș Inferior, în Câmpia Panonică, într-un sector cu specific zonelor aluvionare de șes.

2.3.3. Vegetație

Peisajul regiunii în care se află amplasat perimetrul de studiu al prezentului P.U.Z. este moderat antropizat, alternând ecosisteme forestiere de foioase cu ecosisteme de pajiște puternic modificate.

2.3.4. Clima

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriul municipiului și județului Arad a unui climat temperat continental moderat cu influențe oceanice. Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 °C, cu abateri maxime de 2 °C în plus sau în minus de la un an la altul.

Din punct de vedere al precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii de 577 mm în zonă.

Furtuni puternice, căderi de grindină, ploi deosebit de abundente (45 l/mp) sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens.

Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Vitezele medii anuale variază între 2,6 și 4,3 m/s.

Topoclimatul regiunii Câmpiei de Vest a Aradului se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui (2100 h/an), cea mai mare cantitate de radiație globală (115 Kcal/cmp).

Umezeala medie a aerului este în ianuarie de 88 %, iar în iulie sub 64 %.

Înghețul timpuriu se produce la finele lunii octombrie; intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile.

2.3.5. Condiții geotehnice

Date geomorfologice

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se situează în Câmpia de Vest, iar sub aspect topografic, terenul se prezintă plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

Geologic

Cuaternarul în zonă este alcătuit din depozite sedimentare lacustre și fluviatile (aluvionare, gravitaționale și cu geneza mixta), reprezentate de nisipuri și pietrișuri ce alternează cu pământuri argilo-prăfoase și prafuri argiloase, care constituie, efectiv, în cele mai multe cazuri în această regiune, terenurile de fundare.

Nivelul freatic

Apa subterană (NH) a fost interceptată la adâncimea de 2,20 m sub C.T.N., cu posibilități de urcare în perioadele cu precipitații abundente.

Conform macrozonării seismice după Normativul P100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona de calcul cu coeficienții $a_g = 0,20g$ (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectarea antiseismică) și $T_C = 0,7$ s (perioada de control a spectrului de răspuns).

Adâncimea de îngheț-dezghet, conform STAS 6054/77, este de 0,70 m.

Presiunea convențională de calcul a terenului de fundare pentru stratul de nisip mare și mijlociu maroniu, începând cu adâncimea de 0,70 m, strat recomandat pentru fundare, stabilită conform STAS 3300/1/85, este: $P_{conv.} = 270$ kPa, valabilă pentru adâncimea de fundare $D_f = 2,00$ m și lățimea tălpii $B = 1,00$ m. Pentru alte valori ale lui D_f și B , valoarea $P_{conv.}$ se va corecta prin calcul conform STAS 3300/2/85.

2.3.6. Riscuri naturale

Zona nu este supusă la alunecări de teren și nu este inundabilă.

Zona studiată se încadrează conform L575/2001 - Zone de potențiale riscuri naturale după cum urmează:

- cutremure de pământ - zonă de intensitate seismică (exprimată în grade MSK) VII cu perioadă medie de revenire 50 ani;
- inundatii – zonă neafectată de inundatii;
- alunecări de teren – potențial de producere a alunecărilor scăzut cu probabilitate de alunecare practic zero.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Accesul în incinta se face pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are ca funcțiune dominantă locuirea.

Pe amplasament se afla o clădire (C1) în regim de înălțime subsol parțial și parter, cu funcțiunea de locuire; în imediata apropiere fondul construit este constituit din locuințe cu funcțiuni complementare (locuințe cu dotări aferente, spații comerciale și prestări servicii).

2.6. Echiparea tehnico-edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă potabilă și canalizare menajeră

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de apă-canal.

2.6.2. Canalizare pluvială

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de canalizare pluvială.

2.6.3. Alimentarea cu energie electrică

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de alimentare cu energie electrică.

2.6.4. Alimentarea cu energie termică

În zona studiată și în cea din apropiere există distribuitori de energie termică produsă centralizat dar cladirea existenta nu este racordata la rețeaua municipală.

2.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de alimentare gaz.

2.6.6. Telecomunicații

În zonă există rețea la care se pot racorda, la nevoie, viitoarele obiective.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită:

-eventualelor depozitări accidentale de gunoi, neautorizate.

2.7.3. Căi de comunicații

Circulația rutieră adiacentă amplasamentului în studiu se realizează prin Calea VICTORIEI sau prin strada Simion Barnutiu.

Accesul în incintă se face pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

2.7.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zona studiată, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

Considerăm că terenul studiat are un bun potențial de dezvoltare pentru Municipiul Arad, datorită accesibilității investiționale. Activitatea propusă de beneficiari are și o importantă utilitate socială prin crearea de noi locuri de muncă

2.9. Riscuri naturale

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VI. Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr 5, Unități administrative teritoriale afectate de inundații la poziția 76 este menționat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că este la distanță destul de mare de Râul Mureș.

Tipologia fenomenelor:

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare, ca și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din această cauză eficiența măsurilor de protecție antisismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere al intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un

impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și a echipării edilitare.

Cutremure de pământ

Avarii la structurile de rezistență : mișcarea produce panică și îngreunează deplasarea oamenilor ; pagubele sunt neînsemnate în cazul clădirilor executate conform normelor iar construcțiile slab executate suferă avarii considerabile; mișcarea se simte și din automobile.

Inundatii

Nu este cazul

Alunecări de teren

Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018, terenul face parte dintr-o zonă cu funcțiunea de zone de locuințe cu subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6c cu funcțiunea dominantă a zonei de locuire cu dotări aferente și funcțiune complementară admisă ale zonei de spații comerciale și prestări servicii.

Pentru realizarea prezentei documentații s-a efectuat o ridicare topometrică pentru un plan topografic analogic și digital, de către P.F. Rus Cristinel –expert tehnic, prin care s-au indicat limitele imobilului, caile de acces din zona amplasamentului și utilitățile supraterane.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul este optim atât în ce privește natura terenului de fundare cât și a condițiilor hidrogeologice; din punct de vedere topografic, terenul se prezintă plan orizontal, cu stabilitatea generală asigurată.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G.-ul aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018, cuprinde reglementări specifice pentru zona studiată amplasată în intravilanul localității, acestea referindu-se la: utilizările funcționale admise, utilizările admise cu condiționari, utilizările interzise, condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, circulației și accese, condiții de echipare edilitară, posibilități maxime de utilizare a terenului.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect. Pe amplasamentul propus există posibilități de construire, ținând cont de condițiile de fundare a terenului și de adaptare a activităților la condițiile de climă.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; există acces auto și pietonal în perimetru, pentru realizarea activităților zilnice. În incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate.

- Accesul în incintă:

Accesul în incintă se va face prin păstrarea celui existent, pietonal din Calea VICTORIEI, pietonal și auto din strada Simion Barnutiu.

- Sistemizarea verticală:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă. Pantele transversale și longitudinale ale platformelor vor fi executate astfel încât să conducă apele de suprafață spre rigolele de colectare prevăzute.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Principalele funcțiuni propuse ale zonei care să permită enunțarea reglementărilor, precum și a condițiilor de conformare și construire prevăzute în regulamentul sunt:

- a. Funcțiunea dominantă - funcțiunea de zone de locuințe;
- b. Funcțiunile complementare admise ale zonei:
 - zonă prestări servicii;
 - activități comerciale.

Scopul principal al studiului îl reprezintă stabilirea condițiilor pentru modificarea indicatorilor urbanistici maxim existenți prin:

- utilizarea funcțională a terenului în relație cu planurile de urbanism aprobate în zonă;
- realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei funcționări adecvate a obiectivelor propuse;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

În acest sens intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la:

- realizarea unor construcții cu specific mixt: comercial și de locuire;
- asigurarea în incinta a platformelor carosabile și a parcajelor;
- asigurarea de spații verzi amenajate;
- echiparea tehnico-edilitară
- modul de utilizare al terenului și relația cu vecinătățile.

3.5.2. Stabilirea destinației și ocupării terenului

În incinta studiată a fost propusă construirea unei clădiri având la parter un spațiu comercial prevăzut cu un garaj auto (cu 2 locuri de parcare) și cu câte un apartament pe fiecare din cele două etaje.

Numarul locurilor de parcare propuse:

- 1 loc de parcare pentru spațiu comercial
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament

a. Ocuparea terenului admisă

În incinta studiată vor fi amplasate construcții conform planului de reglementări urbanistice anexat.

Regimul de înălțime propus este S(D)+P+2E(M); înălțimea construcțiilor va ține cont de:

- respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;
- respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.

Se va amenaja zonă de parcare pe parcelă.

Se vor amenaja spații verzi și plantate pe parcelă.

Indicatori de parcelă:

Indicatori urbanistici maxim existenți:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 0,60-0,90

Indicatori urbanistici maxim propusi:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,00

Indicatori urbanistici minim propusi:

P.O.T. min = 70%

C.U.T. min = 1,60

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Zona locuinte si functiuni complementare	10245,13	57,22	9957,45	55,62
2	Platforme (parcaje, circulatii, etc.)	6076,21	33,94	6281,54	35,08
3	Zone verzi amenajate	1583,51	8,84	1665,86	9,30
TOTAL ZONA STUDIATA		17904,85	100	17904,85	100

BILANT TERITORIAL - INCINTA PROPUNERI					
TEREN AFERENT		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii	106,21	17,21	329,32	53,37
2	Platforme (parcaje, circulatii, etc.)	109,05	17,67	205,33	33,28
3	Zone verzi amenajate	38,89	6,31	82,35	13,35
4	Gradina	362,85	58,81	0,00	0,00
TOTAL INCINTA		617	100	617	100

b. Ocuparea terenului interzisă

Nu se vor desfășura:

- activități poluante în clădiri sau incintă;
- creșteri de animale;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
 - nu se va construi în zona de protecție a liniilor electrice aeriene;
 - nu se va construi în zona de protecție a conductelor de transport apă potabilă, gaz, etc.

3.5.3. Aspectul exterior al construcțiilor.

● Fațade.

Pentru fațade se vor folosi materiale similare celor utilizate la clădirile din zona.

● Acoperișuri.

Se vor realiza acoperișuri în terasă sau cu șarpantă metalică sau lemn, cu învelitori din țiglă ceramică, metalică sau membrane bituminoase.

● Împrejmuiri.

Împrejmuirea parcelei spre stradă se va face din elemente cu înălțimea maximă de 2,10 m, transparente, posibil dublata cu gard viu, cu un soclu plin de maxim 60 cm. Se vor accepta împrejmuiri opace doar între vecinătăți.

3.5.4. Bilanț teritorial de zonă (incintă)

Indicatori de parcelă:

Indicatori urbanistici maxim propusi:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,00

Indicatori urbanistici minim propusi:

P.O.T. min = 70%

C.U.T. min = 1,60

Retragerea minima fata de aliniamentul stradal si limitele laterale:

AMPLASAREA CONSTRUCTIEI FATA DE:	DISTANTA (m)
Limita de proprietate la frontul stradal (Calea Victoriei)	0,00
Limita de proprietate din stanga	0,60
Limita de proprietate din dreapta	17,45
Limita de proprietate din spate	3,20

3.6 Echipare edilitara

3.6.1. Alimentarea cu apă în scop menajer și potabil a incintei

Alimentarea cu apă

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de apă-canal. Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua interioară după obținerea avizelor specifice.

Stingere incendiu

Amplasarea hidranților de incendiu va respecta prevederile P118/2-2013. Calculul necesarului de apă pentru situația de incendiu se face ținând cont de prevederile normelor în vigoare (SR EN 1343/1-2006 și P118/2-2013); debitul de apă necesar va fi asigurat din rețeaua de distribuție municipală pe care sunt amplasați hidranți exteriori cu diametru nominal de 65 mm, cu un debit de 5, l/sec.

Alimentarea cu apă caldă menajera si agent termic de incalzire

Apă caldă se va produce local, în microcentrala termică individuală sau instalații moderne de producere a agentului termic, amplasate în incintă. Ținând cont de existența în incintă a sistemului centralizat de alimentare cu gaze naturale se propune racordarea noilor construcții la aceasta, agentul termic necesar urmând a fi produs de centrale termice pe gaz.

Canalizare menajera si pluviala

Ape menajere:

Cladirea existenta este racordata la rețeaua municipală de canalizare. Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua interioară după obținerea avizelor specifice.

Ape pluviale:

Apele pluviale colectate de acoperișuri și de pe platforme vor fi preluate printr-un sistem de rigole și dirijate în rețeaua municipală.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a noilor construcții se propune a se realiza prin extinderea rețelei interioare existenta; beneficiarul are contract de furnizare utilitate cu ENEL.

3.6.3. Alimentarea cu energie termică

Asigurarea cu energie termică pentru încălzirea spațiilor din cadrul

obiectivelor se propune a fi realizat prin intermediul unor microcentrale termice individuale (care vor funcționa pe combustibil gazos) sau soluțiilor moderne de producere a agentului termic.

3.6.4. Alimentarea cu gaze

Zona dispune de rețea de alimentare cu gaze. Pentru alimentarea cu gaze naturale a obiectivului din prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare de către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet, T.V.), se va apela la distribuitorii de servicii atestați, care dețin rețele existente în zonă (TELEKOM, DIGI, etc.).

3.6.6. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Pentru colectarea acestora, se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil.

3.7. Probleme de mediu

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

Suprafața de teren care face obiectul prezentului P.U.Z. va fi autorizată doar unor activități nepoluante.

3.7.1. Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe terenul destinat spațiului verde este propus un procent de ocupare de 13,35%; pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, se rezolvă disfuncționalitățile existente privind:

- rețelele edilitare se vor asigura pentru toată zona în ce privește alimentarea cu apă, canalizarea menajeră, pluvială, electrice, telefonie, energie termică;
- vor fi amenajate spații verzi de incintă.

3.8. Obiective de utilitate publică

Tipuri de proprietate pe teren

În zona cu propuneri nu există terenuri proprietate publică de interes național și județean.

Terenurile aflate în proprietatea beneficiarilor sunt terenuri cu construcții.

Tipurile de terenuri existente, proprietate publică și privată de interes local, sunt prezentate în planșa 05A.

Conform concluziilor din prezenta documentație nu va fi trecută în proprietatea statului nici o suprafață de teren aferent lotului beneficiarilor, acesta rămânând în integritate în proprietate privată.

REGIMUL JURIDIC AL INCINTEI STUDIATE			
TEREN AFERENT		EXISTENT	PROPUS
1	AMPLASARE	nr.cad.319.500	nr.cad.319.500
2	PROPRIETATE	PRIVATA	PRIVATA

3.9. Protecția împotriva incendiilor

Amplasarea și conformarea construcțiilor va respecta prevederile P118/2-2013. Calculul necesarului de apă pentru situația de incendiu se face ținând cont de prevederile normelor în vigoare; debitul de apă necesar în caz de situații neprevăzute va fi asigurat din rețeaua de distribuție municipală.

4. Concluzii

4.1. Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice

Din cele prezentate la capitolele anterioare rezultă respectarea prevederilor certificatului de urbanism nr. 1506 din 31.07.2019, eliberat de Primăria Municipiului Arad.

4.2. Categoriile principale de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea de spații în vederea desfășurării activităților de comerț și locuire;
- realizarea de rețele edilitare în incintă;
- platforme carosabile și parcuri de incintă;
- împrejmuire perimetrală;
- spații verzi amenajate.

Toate funcțiunile grupate și amplasate în zonă se coordonează cu mențiunile existente menținute. Nicio investiție nu se va pune în funcțiune înainte de a se asigura cu toate utilitățile realizate în avans, prezentate conform H.G. 1076/2004 și Legea 50/1991 (actualizate).

4.3. Priorități de intervenție

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă și sintetizează cerințele și posibilitățile zonei.

Lucrările necesare de elaborat în perioada următoare sunt:

- racordurile la utilități pentru noua clădire;
- construirea obiectivului.

4.4. Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate; eventuale restricții

Ținând cont de posibilitatea de integrare funcțională, cu realizarea investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunește condițiile necesare unei bune funcționări neinfluențând în niciun fel caracteristicile urbanistice ale localității.

În consecință, obiectivul propus nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate, nefiind necesare în acest sens întocmirea de studii de fundamentare referitoare la circulație, dotare edilitară, relaționări cu localitatea, precum nici completarea ridicării topografice prin extinderea ei.

Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulamente de urbanism.

Intocmit
Urbanism

Arh. Șerban E.

**REGULAMENT LOCAL
DE URBANISM**

U.T.R.

1. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

Regulamentul general de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.

- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatarea acestora.

- Reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă .

- configurația parcelelor , natura proprietății , amplasarea și conformarea construcțiilor , etc.

2. Bază legală a elaborării R.L.U.

Regulamentul local de urbanism se elaborează în conformitate cu:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.
- Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

3 Domeniul de aplicare:

1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe categorii de terenuri în intravilan.

2. Regulamentul local de urbanism se aproba prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Arad și constituie un act de autoritate al administrației locale.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse.

- se va avea în vedere eliminarea surselor emisiunilor de praf și alte emisiuni sub formă de gaze poluante, a tuturor instalațiilor tehnologice;

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată la nivel comunal;

- apele menajere se vor dirija în sistemul municipal centralizat de colectare;

- apele pluviale colectate de pe învelitorile clădirilor și de pe suprafața carosabilă a acceselor nou propuse vor fi dirijate în rigolele proiectate și colectate în sistemul municipal centralizat;

- vor fi amenajate spații verzi.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

– **Expunerea la riscuri naturale:**

Nu este cazul.

- **Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

- **Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

În prezenta Unitate teritorială de bază nu sunt construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.

• **Utilizări permise:**

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice.

Asigurarea echipării tehnico edilitare

- **Utilizări permise cu condiții :**

Autorizarea executării construcțiilor în zonă se va face cu condiția respectării indicatorilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

Indicatori urbanistici maxim propusi:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,00

Indicatori urbanistici minim propusi:

P.O.T. min = 70%

C.U.T. min = 1,60

- **Utilizări interzise:**

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizare și a căilor de comunicație.

- Unitățile industriale și depozite.

- **Asigurarea echipării edilitare:**

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor în corelare cu posibilitățile de realizare a echipării edilitare se va face în următoarele condiții:

- **Utilizări permise:**

- Orice fel de construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de administrația publică, de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

- **Utilizări permise cu condiții :**

Construcțiile vor fi executate după stabilirea, prin contract prealabil, a obligației efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente (în total), de către investitorii interesați.

- **Utilizări interzise:**

Orice construcție care, prin dimensiuni, destinație și amplasare față de zonele de echipare tehnico – edilitară asigurată (acoperite sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.

Autorizarea construirii în urma stabilirii condițiilor contractuale de realizare a lucrărilor edilitare de către investitorii interesați se va face numai în cazul în care, din corelarea cu celelalte reguli, rezultă că terenul este construibil și există condiții de asigurare a echipării edilitare necesare.

- **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire (cu 2 apartamente la constructia nou edificata).
- functiuni complementare – servicii

- Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită de prezentul regulament.

Indicatori urbanistici maxim propusi:

P.O.T. maxim = 70%

C.U.T. maxim = 2,00

Indicatori urbanistici minim propusi:

P.O.T. min = 70%

C.U.T. min = 1,60

Zona verde prevazută în incinta reglementata, va fi amenajată.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Orientarea față de punctele cardinale:

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

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

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
 - asigurarea iluminatului natural
 - asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)
 - Construcțiile de locuit
- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

- Amplasarea în interiorul parcelei:

Construcțiile trebuie să fie amplasate în interiorul parcelei:

- prin retragerea construcțiilor față de aliniamentul propus, între 0 și 2,00 m;
- prin respectarea distanței minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, aceasta fiind de minim 2,00 m pentru fațadele cu ferestre;

Aliniamentul clădirilor în interiorul parcelelor se va face paralel cu laturile stanga-dreapta ale proprietatii sau cu latura spate, la constructiile apropiate de aceasta.

Retragerea viitoarelor construcții vor fi urmatoarele:

- retragerea minima la frontul stradal (Calea Victoriei): 0,00 m;
- retragerea minima fata de limita posterioara (str. Simion Barnutiu): 3,20 m;
- retragerea minima fata de limita lateral dreapta (alipire de cladire existenta): 17,45 m;
- retragerea minima fata de limita lateral stanga (Nord): 0,60 m

Construcțiile trebuie să fie amplasate:

- astfel incat sa respecte Codului civil;
- în retragere față de aliniamentul construcțiilor existente, după caz, în funcție de avize;

- la aliniamentul indicat în planșa 03 Reglementari urbanistice.

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită prin avizul AACR.

Amplasarea față de drumurile publice

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

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Circulații, accese.

Circulațiile în zona studiată se efectuează prin drumurile deja existente; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă; se va asigura zona de protecție și accesibilitatea pe ambele laturi.

Execuția acceselor și a lucrărilor de sistematizare se va face, după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde.

Se va facilita accesul forțelor de intervenție la cel puțin două fațade.

Transportul în comun.

În municipiul Arad există asigurat transportul în comun cu mijloace auto.

Parcaje

Suprafața parcajelor se determină în funcție de capacitatea construcțiilor; se vor amenaja parcuri pentru deservirea spațiului comercial conform HGR 525/96 și câte un 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament pe proprietatea beneficiarului.

Spațiu comercial al clădirii propuse este prevăzut cu un garaj auto (cu 2 locuri de parcare).

Numarul locurilor de parcare propuse în incinta:

- 1 loc de parcare pentru spațiu comercial;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

În total 5 locuri de parcare în exterior clădire.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi de aliniament în spații pentru garare sau parcaje; de regulă, acestea se vor asigura în afara domeniului public.

Circulația pietonală, trotuare, piste cicliști.

Nu se propun trotuare, piste separate pentru cicliști, traficul se poate derula fără probleme pe căile rutiere existente și propuse.

Construcțiile din incintă vor fi perimetrare de trotuare, realizate din dale, pavele sau îmbrăcăminte asfaltică.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Autorizarea amplasării construcțiilor și instalațiilor aferente se va putea realiza numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele tehnico-edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaz etc.) prin:

- soluții de echipare în sistem individual cu instalații care să respecte normele tehnice, sanitare, de protecția mediului și prevederile Codului civil;

- obligația beneficiarului de a racorda construcția la rețeaua centralizată publică după realizarea acesteia, conform regulilor impuse de Consiliul Local;

Alimentarea cu apă și canalizare

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor care, prin specificul lor, o pretind. Necesarul de apă de incendiu este asigurat de hidranții exteriori existenți.

Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale

Ape uzate — Bransarea noilor construcții la rețeaua de ape uzate va fi obligatorie. Se vor respecta normativele pentru protecția mediului.

Apele pluviale — Orice amenajare realizată pe un teren trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale către un emisar natural sau colectarea la rețeaua publică.

art. 10.3. Rețele electrice și de telecomunicații

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor prezentate în documentația P.U.Z. este asigurată de bransamentul existent în incintă; pentru obținerea avizului în faza DTAC, se va cere un nou aviz de amplasament cu respectarea condițiilor cerute în avizul Nr. 07038427 / 18/02/2021.

Telecomunicații

- Instalațiile de telefonie și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

Rețele termice, alimentare cu gaze naturale

Termoficare

Nu se propune utilizarea energiei termice produsă centralizat. În cazul variantei în care se propune racordarea la sistemul centralizat se vor respecta prevederile legii 325/2006-Legea energiei.

Pentru funcțiunile sezoniere se admite încălzirea cu combustibil solid sau lichid, pe lângă utilizarea surselor alternative ca panouri solare sau energia eoliană.

- Centralele vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al zonei înconjurătoare. Accesul autovehiculelor la acestea este obligatoriu. Rezervoarele de combustibil vor fi amplasate cu respectarea normelor P.S.I.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor prezentate în documentația P.U.Z. va fi asigurată de bransamentul existent în incintă, cu respectarea condițiilor tehnice și generale (punctul A și B) din avizul 212847455,2/8/2021.

Realizarea de rețele tehnico-edilitare

Lucrările de realizare de rețele tehnico-edilitare în zonele cu condiționare a construcțiilor se vor face cu avizul organului ce eliberează A.C. pentru zonă.

Cheltuielile pentru racordare și bransare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sunt suportate în întregime de către beneficiar.

art. 12. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului. Rețelele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații și gaze sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute mai sus, după realizarea lor, intră în proprietatea publică indiferent de modul de finanțare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții. Condiții de ocupare a terenurilor. Caracteristicile terenurilor

Terenurile pentru a fi construibile, trebuie să îndeplinească următoarele:

- asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare unei funcționări în condițiile prevăzute de legislația în vigoare;
- asigurarea accesului la drumul public existent direct sau prin servitute având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecția civilă.

Regimul și înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis va fi S(D)+P+2E(M), cu înălțimea maximă de 13,00 m conform avizului AACR nr. 4883/365 din 06.apr.2021 și cu respectarea punctelor 1-13 din acesta.

Înălțimea construcțiilor va ține cont de:

- respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;
- respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;
- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.

C.U.T. maxim = 2,00; C.U.T. min = 1,60

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă dacă:

- o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior nu aduce prejudicii caracterului și interesului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane;
- lucrările tehnico-edilitare sunt integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor;
- instalațiile de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, cablu TV, precum și punctele de racord ale acestora sunt concepute astfel încât să nu deranjeze aspectul arhitectural al construcțiilor și al zonei înconjurătoare;
- materialele utilizate la executarea construcțiilor sunt:
 - materiale de construcții durabile;
 - finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Fatadele vor fi tratate la același nivel calitativ din punct de vedere arhitectural atât dinspre Calea Victoriei cât și dinspre str. Simion Barnutiu.

Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se va putea face cu condiția ca procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului să nu depășească limita propusă.

Procentul de ocupare a terenului maxim admis P.O.T. = 70%

Coeficientul de utilizare a terenului maxim admis C.U.T. = 2,00.

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

Amenajarea și întreținerea spațiului public și mobilierului urban.

Amenajarea spațiilor publice, realizarea construcțiilor și a mobilierului urban se vor realiza numai pe bază de documentații de specialitate aprobate, a certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire, eliberate conform Legii nr. 50/1991, republicată.

Construcțiile trebuie să fie amplasate în așa fel încât să respecte plantațiile existente.

Plantările de arbori se vor face la distanțe suficiente față de construcții pentru protejarea acestora din punct de vedere al stabilității.

Pe terenul destinat spațiului verde este propus un procent de ocupare de 13,35%, pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii urbane create.

Obligativitatea creării și întreținerii de spații verzi și plantate va fi stipulată și în Autorizația de Construire.

Obligațiile ce îi revin titularului rezultate din DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE Nr. 7627 din 21.05.2021 se refera la respectarea legislației de mediu în vigoare la aceasta data.

Aspectul exterior al clădirilor; împrejurimi

Construcțiile propuse a fi amplasate în incinta studiata trebuie să țină cont de:

- condițiile date în autorizația de construire care poate fi refuzată dacă o construcție, prin situare, arhitectură, dimensiuni și aspect exterior este în măsură să aducă prejudicii caracterului și interesului vecinătăților, siturilor, peisajelor naturale sau urbane;

- fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;

- sunt interzise imitațiile stilistice;

- materialele pentru finisaj vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisă utilizarea lor improprie;

- materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate, aparent, în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi;

Împrejurimile vor trebui să participe la ameliorarea aspectului exterior, atât prin alegerea materialelor, cât și prin calitatea execuției. La frontul stradal se vor realiza garduri transparente cu soclu plin de maxim 0,60 m înălțime și o înălțime de maxim 2,10 m; pentru opacizare acestea pot fi dublate de gard viu.

Împrejurimile cu caracter temporar vor fi realizate din materiale rezistente, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție pentru circulația pietonală și auto.

Mobilierul urban, reclamele, semnalele se vor executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează. Volumul și poziția acestora nu vor stânjeni traficul auto sau pietonal.

III ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Zone și subzone funcționale

L - funcțiune predominantă - zona de locuit

Funcțiunile complementare admise ale zonei: - zona de spații comerciale și prestări servicii, construcții aferente lucrărilor edilitare, platforme carosabile și parcare, lucrări edilitare, spații verzi, plantații de aliniament și protecție, gazon, împrejmuiri.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE DIN INTRAVILAN

L – Zona pentru locuințe: art. 4, **9**, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 33 din R.G.U.

Ccr – Zona pentru căi de comunicație: art.5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 16, 20, din R.G.U.

SP – Zona pentru spații verzi amenajate, perdele de protecție, sport și agrement: art.4, 5, 6, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23,24, 25,26, 30, 31, 32, 33, din R.G.U.

IS – Zona pentru instituții și servicii: art.4, 5, 9, 14, 15, 17, 18, 20, 23, 24, 25, 26, 27,30, 31, 32, 33

Utilizare funcțională

Locuințe și funcțiuni complementare

Utilități admise

- spații de locuire în regim de înălțime maxim $S(D)+P+2E(M)$;
- spații comerciale și de prestări servicii-parter;
- sedii de firmă;
- echipare tehnico-edilitară;
- amenajări carosabile și pietonale, accese auto, spații pentru parcare auto;
- amenajări spații verzi și obiecte de mobilier urban în aliniament stradal.

Utilități admise cu condiții

Sunt permise alte funcțiuni complementare și compatibile zonelor de locuit. cu condiția respectării P.O.T-ului și C.U.T.-ului stabilit prin prezenta documentație (anexe).

Utilități interzise

- amplasarea de unități sau activități ce pot polua aerul apa, solul;
- interzicerea amplasării în (sau în vecinătate) a unor funcțiuni incompatibile;
- activităților de depozitare a deșeurilor;
- se interzice continuarea investiției în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură, apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art.4, alin.3, din Legea nr. 462/2003.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Nu se modifică unitatea teritorială de referință.

- vecinătăți - la nord - zona de locuit
- la vest - Calea Victoriei

- la sud-est - strada Simion Barnutiu.

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

3. PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

DENUMIRE PROIECT: **CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in
regim de inaltime P+2E
Mun. Arad, Calea VICTORIEI, nr. 16,
nr. cad. 319500**

BENEFICIAR: **ALATEALI SAAED**

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se vor face interventiile la cladirea existenta,
Costuri private 17.400 lei
Timp finalizare 05. 2022
2. Se edifica cladirea propusa,
Costuri private 570.000 lei
Timp finalizare 10. 2022
2. Se vor racorda retelele edilitare de utilitati existente in incinta,
Costuri private 80.030 lei
Timp finalizare 12. 2022
- 5 Se vor executa amenajarile exterioare de incinta,
- se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale, spatiile verzi.
Costuri private 19.400 lei carosabile si pietonale
8.600 lei spatiile verzi
Timp finalizare 03. 2023

Toate aceste lucrari se vor executa pe baza unor proiecte aprobate .
Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, pe cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat .

Timp finalizare 05. 2023

Intocmit
Arh. Șerban Elvira

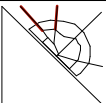
Beneficiar

Alateali Saaed

P.U.Z.
CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE in
regim de inaltime P+2E

ILUSTRARE URBANISTICA
 (dinspre Calea Victoriei)
 Scara: f.s.

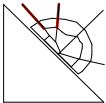


 PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, J02/1360/1994	Beneficiar: ALATEALI SAAED mun. Arad, Cl. Victoriei, nr. 16		Nr pr. 32
	Scara f.s.	CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E	Faza P.U.Z.
		ILUSTRARE URBANISTICA (dinspre Calea Victoriei)	Pl. nr. 06"
Sef proiect	Numele arh. Serban Elvira	Semnatura	
Proiectant	arh. Serban Elvira		
Desenat	arh. Serban Elvira		

P.U.Z.
CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE in
regim de inaltime P+2E

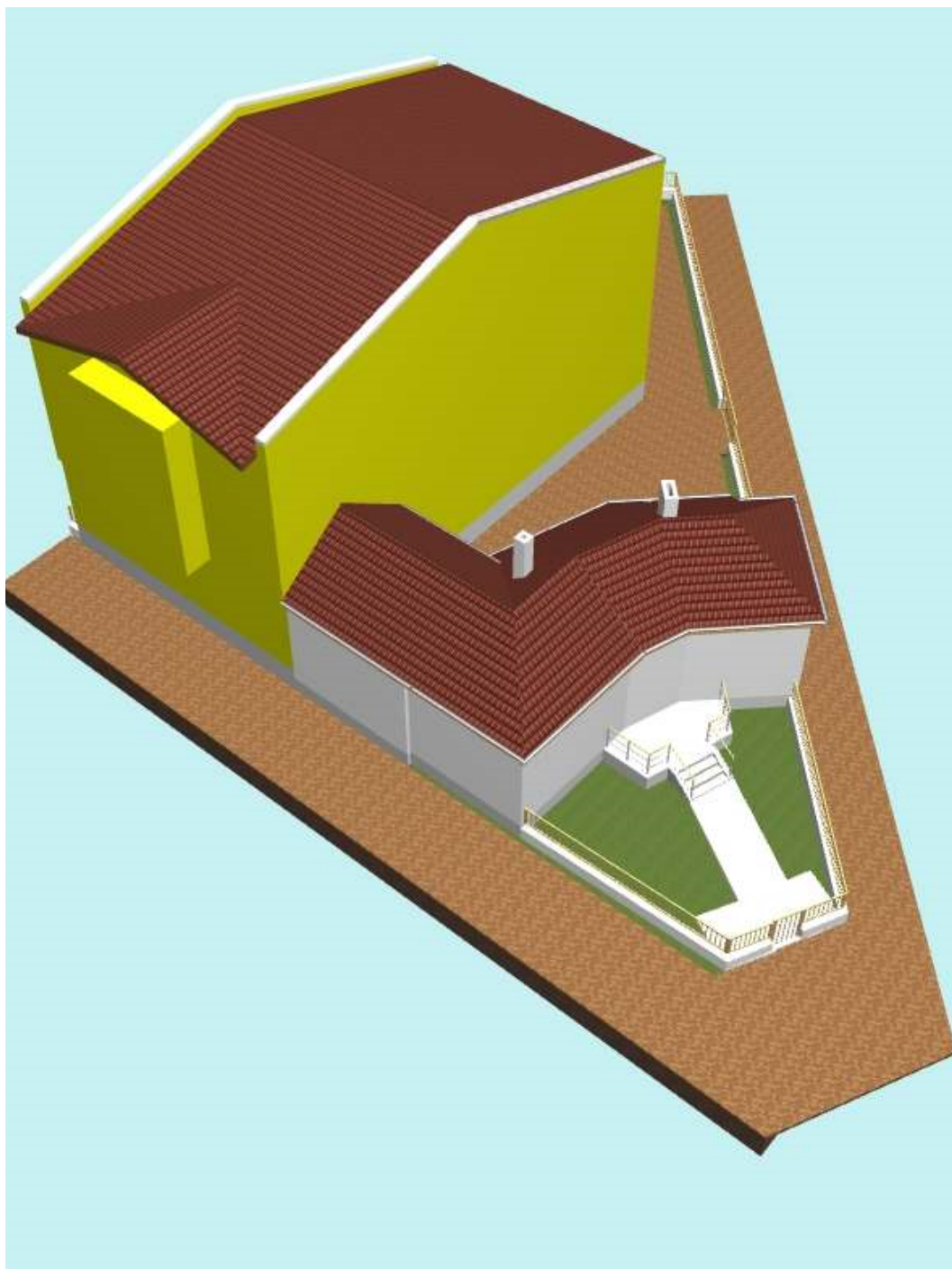
ILUSTRARE URBANISTICA
 (dinspre str. Simion Barnutiu)
 Scara: f.s.



 PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, JO2/1360/1994		Beneficiar: ALATEALI SAAED mun. Arad, Cl. Victoriei, nr. 16		Nr pr. 32	
	Numele	Semnatura	Scara f.s.	CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E	Faza P.U.Z.
Sef proiect	arh. Serban Elvira			ILUSTRARE URBANISTICA (dinspre str. Simion Barnutiu)	Pl. nr. 06'
Proiectant	arh. Serban Elvira				
Desenat	arh. Serban Elvira				

P.U.Z.
CLADIRE CU FUNCTIUNI
MIXTE in regim de inaltime
P+2E

ILUSTRARE URBANISTICA
 Scara: f.s.



PRO URBAN S.R.L.
 arhitectura, urbanism, design
 B-dul Revolutiei nr. 71, JO2/1360/1994

Beneficiar: **ALATEALI SAAED**
 mun. Arad, Cl. Victoriei, nr. 16

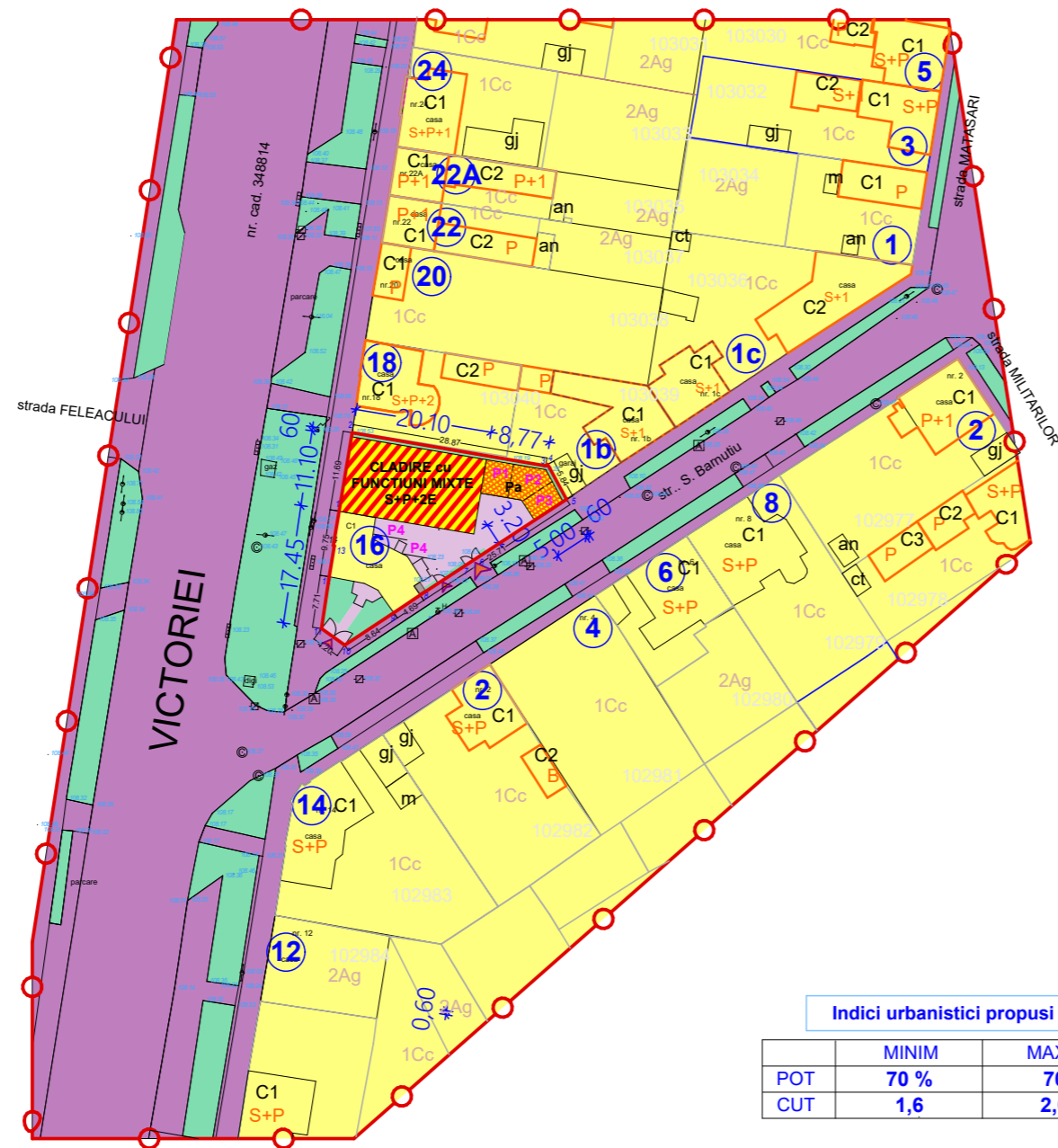
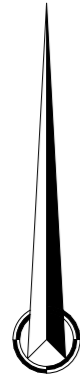
Nr pr.
 32

	Numele	Semnatura	Scara f.s.	CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E	Faza P.U.Z.
Sef proiect	arh. Serban Elvira				ILUSTRARE URBANISTICA
Proiectant	arh. Serban Elvira				
Desenat	arh. Serban Elvira				

REGLEMENTARI URBANISTICE

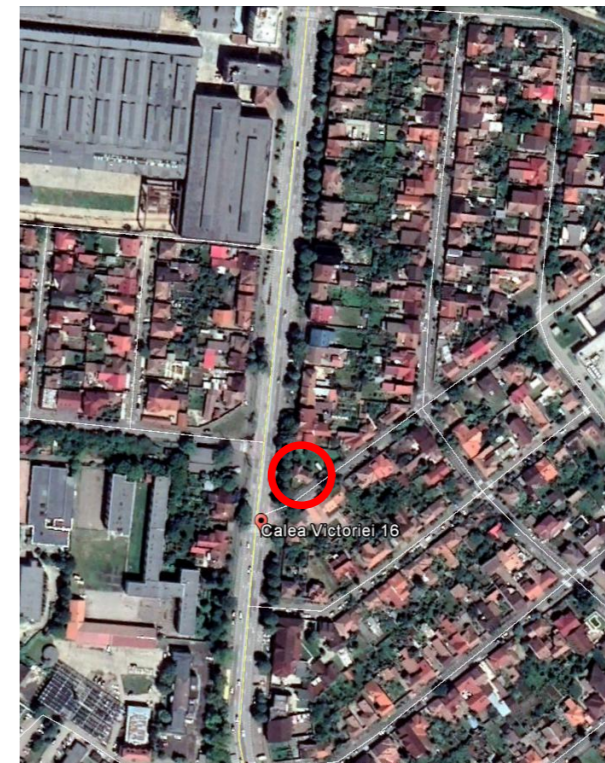
Scara 1 : 1000

P.U.Z. CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E



Indici urbanistici propusi

	MINIM	MAXIM
POT	70 %	70 %
CUT	1,6	2,0



PLAN INCADRARE IN ZONA
F.S.

LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita incinta propunerii
- Zona locuinte cu functiuni complementare
- Cladire cu functiuni mixte (spatiu comercial si locuinte)
- Zona verde
- Zona circulatii, circulatii pietonale, parcaje
- Circulatii si parcaje incinta
- Parcare acoperita
- Locuri parcare
- Platforma recipiente colectare deseuri

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 Zona locuinte si functiuni complementare	10245,13	57,22	9957,45	55,62
2 Platforme (parcaje, circulatii, etc.)	6076,21	33,94	6281,54	35,08
3 Zone verzi amenajate	1583,51	8,84	1665,86	9,30
TOTAL ZONA STUDIATA	17904,85	100	17904,85	100

BILANT TERITORIAL - INCINTA PROPUNERII				
TEREN AFERENT	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1 Constructii	106,21	17,21	329,32	53,37
2 Platforme (parcaje, circulatii, etc.)	109,05	17,67	205,33	33,28
3 Zone verzi amenajate	38,89	6,31	82,35	13,35
4 Gradina	362,85	58,81	0,00	0,00
TOTAL INCINTA	617	100	617	100

PRO URBAN S.R.L. arhitectura, urbanism, design B-dul Revolutiei nr. 71, JO2/1360/1994	Beneficiar: ALATEALI SAAED mun. Arad, Cl. Victoriei, nr. 16		Nr. pr. 32
	Sef proiect: arh. Serban Elvira Proiectant: arh. Serban Elvira Desenat: arh. Serban Elvira	Semnatura: _____ Scara: 1: 1000	CLADIRE cu FUNCTIUNI MIXTE in regim de inaltime P+2E
		REGLEMENTARI URBANISTICE	Pl. nr. 03