



MUNICIPIUL ARAD

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



ARHITECT ȘEF

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. – Construire locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii

- beneficiari: Marandiu Ciprian și Moț Ginel Adrian

- proiectant : SC TARA PLAN SRL

- amplasament: mun.Arad, Ștefan Augustin Doinaș nr.17

Extras CF 319516 Arad

Suprafața reglementată -2433 mp

Documentația poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49, în perioada 19.02.2021-05.03.2021, 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 până la data de 05.03.2021.

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 : 19.02.2021

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 email : danielaursachi@gmail.com</p>	Pr. nr. Faza: Den. pr.:	194/2020 PLAN URBANISTIC ZONAL „ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII ” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
---	-------------------------------	--

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI, OPERATIUNI PROPUSE:

Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: "P.U.Z. si R.L.U. – **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**"
- Amplasament: mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17,
CF 319516 Arad
- Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: octombrie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1645/15.10.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 01/07.01.2021, eliberate de Primăria municipiului Arad.

Terenul studiat este situat in intravilanul mun.Arad, in centrul orasului, pe strada Stefan Augustin Doinas, nr. 17.

Amplasamentul reglementat prin PUZ are o suprafata de 2.443 mp conform extras C.F. nr. 319516 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, avand categoria de folosinta curti constructii.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiata.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren proprietate privata

Est – strada Stefan Augustin Doinas

Sud – terenuri proprietate privata

Vest – imobile locuinte colective, P+4E, domeniu public

Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate. Utilitatile necesare investitiei se afla in fata proprietatii.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Schimbarea destinației terenului in Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime
- b) Asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate
- c) Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/comert
- d) Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- e) Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- f) Rezolvarea circulației și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi si loc de joaca pentru copii.
- g) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- h) Sistematizare verticala a terenului
- i) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

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

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

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

- P.U.G. mun. Arad;
- PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014
- Certificat de urbanism nr. 1645/15.10.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 01/01.07.2021 eliberat de Primaria Mun. Arad;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire atat colectiva cat si individuala. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: spatii comerciale si prestari servicii.

Conform C.F. nr. 319516 Arad, categoria de Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

Funcțiunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla la limita dintre o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale si colective.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul majoritatea locuintelor de jur-impresur sunt preponderent locuite colective.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Data fiind proximitatea incintei cu locuinte individuale, colective si zone de servicii/comert devoltarea acesteia odata cu tema de proiectare aduce un plus de calitate vietii pentru rezidentii din zona.

Un avantaj al zonei studiate il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilanul mun.Arad, in centrul orasului, pe strada Stefan Augustin Doinas, nr. 17.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

Nord – teren proprietate privata

Est – strada Stefan Augustin Doinas

Sud – terenuri proprietate privata

Vest – imobile locuinte colective, P+4E, domeniu public

Terenul este liber de constructii.

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este curti-constructii.

Pe teren nu exista constructii.

Nivelmentul terenului natural se desfasoara intre 108,43 NMN si 109,10 NMN.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este plat.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiată.

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

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

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.**
- **b. inundatii: amplasamentul se află la o distanță de 550 m fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiată nu este inundabila.**

- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. De asemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. - ului cât și împrejurimile acestuia.**

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

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiată nu există obiective ce prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Se vor respecta măsurile de protecție a mediului solicitate de APM Arad prin Decizia etapei de încadrare nr. 18298 / 09.10.2019 și anume:

- Respectarea legislației de mediu în vigoare:
 - Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - Legea 265 / 2006 pentru aprobarea OUG 195 / 2005 privind protecția mediului, cu completările și modificările ulterioare;
 - Ordinul nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediu de viață al populației;
 - H.G. nr. 188 / 2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr. 211 / 2011 privind regimul deșeurilor;
 - Legea nr. 249 / 2015 privind modalitatea de gestionare a ambalajelor și a deșeurilor de ambalaje;
 - H.G. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase;
 - Decizia Comisiei 2014/955/UE din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului, Hotărârea nr. 525 din 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
 - Legea Apelor nr. 107 / 1996 cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 104 / 2011 privind calitatea aerului înconjurător;
 - Ordinul MAPPM nr. 462 / 1993 pentru aprobarea Condițiilor tehnice privind protecția atmosferei și Normelor metodologice privind determinarea emisiilor de poluanți atmosferici produși și de surse staționare;
 - H.G. 1000 / 2012 privind reorganizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Protecția Mediului și a instituțiilor publice aflate în subordinea acesteia, art. 8 (1) Agențiile județene pentru protecția mediului îndeplinesc atribuțiile Agenției Naționale pentru Protecția Mediului de implementare a politicilor, strategiilor și legislației în domeniul protecției mediului la nivel județean, precum și la nivelul municipiului București;
 - urmaresc îndeplinirea cerințelor legislației de mediu din actele de reglementare emise și, în cazul constatării unor neconformități, iau măsurile care se impun, potrivit competențelor stabilite de legislația în vigoare;
- Respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de autoritățile implicate:
 - Aviz de oportunitate nr. 01 / 07.01.2021 emis de Primăria Municipiului Arad;
 - Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;
 - Avizul emis de Direcția Județeană pentru Cultură Arad;
 - Acord favorabil de protecție civilă emis de către Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldis” al Județului Arad;

- Acord favorabil de securitate la incendiu emis de Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta „Vasile Goldis” al Judetului Arad;
- Avis de amplasament emis de catre Compania de Apa Arad S.A.; E-Distributie Banat, C.E.T. Arad, Delgaz Grid S.A., Telekom S.A.
- Respectarea documentatiei tehnice depuse, a normativelor si prescriptiilor tehnice specifice, care au stat la baza deciziei etapei de incadrare. Titularul planului are obligatia sa notifice A.P.M. Arad in cazul oricarei modificari aduse planului initial;
- In conformitate cu Legea 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului, titularul planului va solicita si obtine acord de mediu inaintea demararii oricaror lucrari de realizare a obiectivelor din planul propus spre avizare, prin depunerea unei notificari prealabile la A.P.M. Arad;
- Apele uzate fecaloid-menajere si pluviale colectate de pe suprafetele parcajelor si a suprafetelor carosabile se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002/2005 din H.G. nr. 188/2002 cu completarile si modificarile ulterioare;
- Vor fi proiectate spatii de depozitare pentru colectarea selectiva a deseurilor in interiorul parcelelor, pe platforme/pardoseli betonate, cu acces facil, respectand dispozitiile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
- Se va respecta P.O.T. maxim stabilit prin Avizul de oportunitate nr. 01/07.01.2021 emis de catre Primaria Municipiului Arad, respectiv 44,5% si C.U.T. maxim 2,50%;
- In conformitate cu Hotararea 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, vor fi prevazute spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie, in functie de categoria acestora, cat si parcajele aferente functiunilor propuse prin plan;
- In conformitate cu legislatia specifica din domeniul protectiei mediului si cu Legea nr. 211/2011 privind regimul deseurilor.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

2.4 Circulatia:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiata, printr-un racord carosabil avand latimea de 3,40 m.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Terenul studiat se afla in proprietate privata a MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, avand categoria de folosinta curti constructii, conform CF 319516 Arad.

Terenul propus spre reglementare prin prezenta documentatie se afla in zona centrala a municipiului Arad, pe o strada larga, cu o latime a profilului stradal de 28 m. Vecinatatile incintei sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime, cladiri rezidentiale ale tesutului vechi al orasului cu locuinte unifamiliale sau mai multe apartamente, constructii de servicii si institutii publice, constructii de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, si anume blocuri de locuit P+4E.

Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 500 m fata de retea orasului de tramvai si linie de autobus.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, aflate pe strada Stefan Augustin Doinas si str. Iustin Marsieu.

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

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Amplasamentul studiat este momentan liber de construcții, nevalorificat, dând aspectul unui front stradal incomplet.
- Amplasamentul nu este racordat și bransat la utilitățile existente în zonă.

2.7. Echiparea edilitară:

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitățile existente în zonă, și anume: energie electrică, rețea de apă rece, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, aflate pe strada Ștefan Augustin Doinas și str. Iustin Marsieșu.

Accesul auto și pietonal pe amplasament se realizează din strada Ștefan Augustin Doinas, aflată la est de proprietatea studiată.

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relația cadru natural – cadru construit

Situația existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul local propus se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenul propriu-zis.

Un risc de natură antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat după finalizarea execuției lucrărilor de construcție.

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

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

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

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu elemente metalice/beton.

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- nu sunt instituite zone de protecție în proximitatea sau pe terenul studiat.

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zonă a imobilelor propuse cu destinația de locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente și spații prestării servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de înălțime de maxim P+4E+Er. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii „**LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**”, si anume imobile cu destinatia de locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente si spatii prestarii servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de inaltime de maxim P+4E+Er.

Astfel se doreste in primul rand **schimbarea destinatiei terenului si stabilirea de noi reglementari urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentatii, din zona constructii de sanatate, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si zona servicii si comert.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

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

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

Elemente de tema: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, in calitate de initiator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea construirii **LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**”, si anume imobile cu destinatia de locuinte colective cu mai mult de 6 apartamente si spatii prestarii servicii/comerciale la parterul acestora, cu un regim de inaltime de maxim P+4E+Er.

Astfel se doreste in primul rand **schimbarea destinatiei terenului si stabilirea de noi reglementari urbanistice**, ce face obiectul prezentei documentatii, din zona constructii de sanatate, in zona cu functiuni mixte - locuinte colective cu regim mediu de inaltime si zona servicii si comert.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Schimbarea destinatiei terenului in Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime
 - b) Asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate
 - c) Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/comert
 - d) Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
 - e) Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.

- f) Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi și loc de joacă pentru copii.
- g) Dotări tehnico-edilitare, platforma gospodăreasca
- h) Sistemă verticală a terenului
- i) Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme

Funcțiunea principală solicitată de investitor este **zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu de înălțime, și servicii/comert, cu amenajările aferente.**

Se propune realizarea unei zone cu destinația locuințe colective cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și comerț la fațada principală și parcaje pe fațada posterioară la parterul imobilului aflat la frontul stradal al străzii Ștefan Augustin Doinas (corp A), locuințe colective cu parcaje la parter (corp B și C), parcaje, zonă verde, loc de joacă pentru copii, circulații auto și pietonale în incintă, dotări tehnico-edilitare, accese auto și pietonale în incintă.

3.2. Prevederi ale P.U.G. mun. Arad și PUZCP Arad:

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fostă subunitate funcțională ISs III 6 - construcție de sănătate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Terenul imobil este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse între +108,43 NMN și +109,10 NMN. Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare comerț/servicii, prin construirea a 3 imobile de locuințe colective, dispuse în adâncimea incintei, cu distanță corespunzătoare între acestea. Imobilele de locuințe se propune a avea un regim de înălțime de maxim P+4E+Er. La parterul imobilului de locuințe aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spații de servicii/comerț către strada Ș.A.Doinas, și parcaje către latura din incintă. La parterul celorlalte 2 imobile B și C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unităților locative propuse. La parterul imobilelor B și C nu se prevăd spații comerciale sau locuințe, doar accesul la casa de scara pentru etajele superioare. La parterul imobilului C este permisă realizarea de locuințe.

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

3.4. Modernizarea circulației:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Ștefan Augustin Doinas, de pe latura estică a amplasamentului studiat.

Terenul are frontul stradal pe str. Ștefan Augustin Doinas, pe latura estică a amplasamentului. Lungimea frontului stradal este de 26,03 ml.

Pastrand organizarea optimă determinată de dimensiunea și forma parcelei, se propune realizarea unei zone de circulație compusă din alei carosabile de incintă cu dublu sens, pe latura nordică a terenului studiat. Din această alei carosabilă având lățimea în dreptul parterului de minim 5 m, se accesează parcarile propuse pe proprietate, amenajate atât la sol, cât și la parterul imobilelor de locuit. Racordul cu strada Ștefan Augustin Doinas se realizează de pe latura estică, în apropierea laturii de nord a terenului, acesta fiind amenajat cu o intrare și o ieșire de pe proprietate.

Intreaga incinta va avea un racord la strada St. A. Doinas constand intr-un acces principal si o iesire principala, ambele direct din str.Stefan Augustin Doinas.

Drumul de incinta propus permite inclusiv accesul masinilor de interventii sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Pentru situatii de interventii deosebite, se prevede si un al doilea acces destinat exclusiv acestui tip de utilizare, pe latura vestica a proprietatii. Acest al doilea acces destinat exclusiv situatiilor de interventii utilizeaza teren domeniu public, si va fi amenajat in incinta cu pavaj innierbat. Al doilea acces se va realiza prin intermediul aleilor carosabile care exista pe latura vestica a amplasamentului, in domeniu public, cu iesire si intrare in strada Iustin Marsieiu.

Accesul secundar pentru utilizarea in cazuri de interventii deosebite nu se prevede a fi utilizat si de catre ocupantii incintei, deoarece intreaga circulatie in incinta este astfel conceputa incit permite functionarea in conditii optime. Accesul secundar este prevazut deoarece topografia terenului studiat si a vecinatatilor sale permite realizarea sa.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare.

In interiorul incintei cu destinatia de locuire colectiva si servicii/comert se propun a fi realizate platforme carosabile, trotuare si parcare pentru autoturisme.

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

Pentru zona mixta de locuire colectiva si servicii/comert, se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

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

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

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

Accesele auto si pietonale, drumul de incinta, platformele carosabile, trotuarele si parcarile pentru autoturisme sunt prezentate in plansa 02_Conceptul propus.

Execuția lucrărilor:

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

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

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

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

Zona studiată are suprafața de **27.140 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Stefan Augustin Doinas în incinta reglementată.

Zona studiata cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie si totodata posibilitatile de acces si iesire de pe proprietate, prin intermediul aleilor aleilor carosabile de pe latura vestica a amplasamentului, cu iesire in strada Iustin Marsieiu.

Se va renunta la accesul actual in incinta, amplasat la jumatatea frontului stradal si se va realiza un acces nou pe proprietate cu latimea aferenta unei intrari si iesiri, in partea de nord a frontului stradal.

Totodata se doreste racordarea si bransarea la retelele de utilitati a incintei cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **2.443 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 319516 Arad, in proprietate privata MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, prin construirea a 3 imobile de locuinte colective, dispuse in adancimea incintei, cu distanta corespunzatoare intre acestea. Imobilele de locuinte se propun a avea un regim de inaltime de maxim P+4E+Er. La parterul imobilului de locuinte aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spatii de servicii/comert catre strada S.A.Doinas, si parcaje catre latura din incinta. La parterul celorlalte 2 imobile B si C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unitatilor locative propuse. La parterul imobilelor B si C nu se prevad spatii comerciale sau locuinte, doar accesul la casa de scara pentru etajele superioare. La parterul imobilului C este permisa realizarea de locuinte.

Categoriile de lucrari necesare investitiei vor fi:

- a) Schimbarea destinatiei terenului in Zona rezidentiala locuinte colective si functiuni complementare comert/servicii, cu regim mediu de inaltime
- b) Asigurarea accesului la teren, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate
- c) Stabilirea functiunilor permise in cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectiva si servicii/comert
- d) Reglementarea procentului de ocupare si a coeficientului de utilizare a terenului.
- e) Reglementarea regimului de inaltime maxim admis.
- f) Rezolvarea circulatiei și a accesului carosabil si pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi si loc de joaca pentru copii.
- g) Dotari tehnico edilitare, platforma gospodareasca
- h) Sistematizare verticala a terenului
- i) Drumuri de incinta si locuri de parcare pentru autoturisme

Se propune realizarea unei zone mixte - zona rezidentiala locuinte colective cu functiuni complementare servicii/comert cu regim mediu de inaltime.

Suprafata incinta : 2.443 mp

Functiune principala: Zona rezidentiala locuinte colective cu regim mediu de inaltime.

Functiuni admise: spatii de servicii si comert la parterul imobilelor de locuinte colective.

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

Pentru intreaga incinta, se estimeaza ca necesar un numar de 55 unitati locative/spatii servicii si/sau comert , respectiv un numar estimat de 55 locuri de parcare.

La parterul imobilului A, imobilul aflat la frontul stradal al strazii Stefan Augustin Doinas, se propune realizarea unui spatiu cu destinatia de servicii/comert pe fatada principala acestuia, iar pe fatada posterioara se prevad parcaje si accesul la casa de scara catre etajele superioare.

La faza D.T.A.C., este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z. sa fie modificat, prin solutia de arhitectura sa se poata realiza un numar mai mic sau mai mare de apartamente si spatii de servicii, dar cu respectarea suprafetei de zona verde si a parcajelor necesare numarului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND

METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

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

Pentru intreaga incinta, se estimeaza ca necesar un numar de 55 unitati locative/spatii servicii si/sau comert , respectiv un numar estimat de 55 locuri de parcare.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 2.443 mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCTII DE SANATATE – FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Constructii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44.50 %
Circulații carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipeare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcaje inierbate (reprezentand procent de 50% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT	EXISTENT	PROPUȘ
--------------------------------------	----------	--------

01.	Amplasare	Intravilanul mun. Arad	Intravilanul mun. Arad
02.	Proprietate	Teren proprietate privată MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +108,43 NMN și +109,10 NMN.

Cota terenului sistematizat CTS este prevazuta in intre +108,50 NMN si +109,50 NMN, functie de solutiile propuse la urmatoarele faze de proiectare.

Intreaga incinta va avea un racord la strada St. A. Doinas constand intr-un acces principal si o iesire principala, ambele direct din str.Stefan Augustin Doinas.

Drumul de incinta propus va permite inclusiv accesul masinilor de interventii sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incinta.

Pentru situatii de interventii deosebite, se prevede si un al doilea acces (secundar) destinat exclusiv acestui tip de utilizare, pe latura vestica a proprietatii. Acest al doilea acces destinat exclusiv situatiilor de interventii utilizeaza teren domeniu public, si va fi amenajat in incinta cu pavaj innierbat. Al doilea acces se va realiza prin intermediul aleilor carosabile care exista pe latura vestica a amplasamentului, domeniu public, cu iesire si intrare din strada Iustin Marsieu.

Accesul secundar, pentru utilizarea in cazuri de interventii deosebite nu se prevede a fi utilizat si de catre ocupantii incintei, deoarece intreaga circulatie in incinta este astfel conceputa incit permite functionarea in conditii optime prin intermediul accesului principal din bdul Stefan Augustin Doinas..

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare.

In interiorul incintei cu destinatia de locuire colectiva si servicii/comert se propun a fi realizate platforme carosabile, trotuare si parcarri pentru autoturisme.

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

Pentru zona mixta de locuire colectiva si servicii/comert, se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

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

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

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor si platformelor carosabile se va face prin grija si cheltuiala initiatorului P.U.Z.

3.5.2. Criterii compositionale si functionale:

Se propune realizarea unei zone cu destinatia locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la fatada principala si parcaje pe fatada posterioara la parterul imobilului aflat la frontul stradal al strazii Stefan Augustin Doinas (corp A), locuinte colective cu parcaje la parter (corp B si C), parcaje, zona verde, loc de joaca pentru copii, circulatii auto si pietonale in incinta, dotari tehnico-edilitare, accese auto si pietonale in incinta.

Pentru intreaga incinta cu destinatia de rezidential - locuinte colective, respectiv servicii/comert, s-a stabilit zona de construibilitate admisa, conform plansa 02A Plan reglementari urbanistice.

Amplasarea noilor constructii se va face in asa fel incat acestea sa preia paralelismul cu bulevardul Stefan Augustin Doinas.

Se propune realizarea unei zone cu destinatia locuinte colective cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la fatada principala si parcaje pe fatada posterioara la parterul imobilului aflat la frontul stradal al strazii Stefan Augustin Doinas (corp A), locuinte colective cu parcaje la parter (corp B si C), parcaje, zona verde, loc de joaca pentru copii, circulatii auto si pietonale in incinta, dotari tehnico-edilitare, accese auto si pietonale in incinta.

La parterul imobilului A, imobilul aflat la frontul stradal al strazii Stefan Augustin Doinas, se propune realizarea unui spatiu cu destinatia de servicii/comert pe fatada principala acestuia, iar pe fatada posterioara se prevad parcaje si accesul la casa de scara catre etajele superioare.

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

Pentru solutia de mobilare propusa in plansa Reglementari urbanistice - Posibilitati de mobilare s-a intocmit un Studiu de insorire care demonstreaza respectarea conditiilor de iluminat impuse de legislatie.

Concluziile studiului de insorire intocmit sunt urmatoarele:

Începînd cu ora 16:30 soarele incepe sa apuna, influențele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relatia investitiei propuse fata de vecinatatile imediate din zona studiata. Pentru acesta s-au urmarit trei obiective importante, dupa cum urmeaza:

A. Insoirea fatadei sud-estice a blocului A respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC C.

Incepand cu orele 9:00 si pana la orele 9:30 coltul nord-estic al blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1/2 h de iluminare naturala.

Incepand cu ora 13:15 si pana la ora 14:15 toata fatada sud-estica a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de lumina naturala rezultand astfel ca acel colt nord-estic beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

Incepand cu orele 12:45 si pana la orele 14:15 intreaga fatada a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:**

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

3.5.3. Regimul de aliniere:

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Corpul de cladire A, se va amplasa la frontul stradal al strazii Stefan Augustin Doinas.

Corpul de cladire A va fi lipit de latura sudica a parcelei si va fi realizata o alipire cu cladirea invecinatape una dintre laturile sale. Fata de latura nordica a parcelei, se va amplasa cu o retragere de minim 5 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie.

Intre acest corp de cladire si limita posterioara a incintei se vor interpune corpurile de

cladire B si C.

Prin propunerea de mobilare, corpul de cladire din mijlocul incintei, corpul B a fost amplasat in asa fel incat intre acesta si corpul de cladire A, la nivelul parterului, sa fie o distanta de minim 18 m. Aceasta amplasare este o recomandare.

Prin propunerea de mobilare , Corpul C a fost amplasat in asa fel incat intre acesta si corpul de cladire B, la nivelul parterului, sa fie o distanta de minim 12 m. Aceasta amplasare este o recomandare.

Intre ultimul corp de cladire din incinta, respectiv corp de cladire C si limita posterioara (latura vistica) va fi o retragere de minim 8 m.

Corpurile de cladire B si C vor fi retrase minim 2 m fata de limita laterala sudica a parcelei. Fata de limita laterala nordica a parcelei, acestea se vor retrage cu minim 5 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie.

Se recomanda amplasarea constructiilor pe parcela astfel incat intre acestea sa fie cel putin jumătate din inaltimea celei mai inalte. In caz contrar, pentru stabilirea solutiilor constructive si de amplasament, se va intocmi un Studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor de iluminat impuse de legislatie.

Limitele de construibilitate propuse in prezenta documentatie sunt reprezentate in plansa 02A Reglementari urbanistice.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor propuse destinata functiunii principale de zona locuinte colective si spatii servicii/comert este de maxim P+4E+Er. Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 20,00 m.

Totodata, in cazul corpului de cladire A, se va tine cont ca inaltimea la cornisa a etajului 4 sa se alinieze la cornisa cladirii existente C3, aflate la sud de proprietate.

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va fi stabilita prin avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor in P.O.T. de maxim 44,50% si C.U.T. maxim 2,50.

Pentru intreaga incinta, se estimeaza ca necesar un numar de 55 unitati locative/spatii servicii si/sau comert , respectiv un numar estimat de 55 locuri de parcare.

La faza D.T.A.C., este permis ca numarul de apartamente estimat la faza P.U.Z. sa fie modificat, prin solutia de arhitectura sa se poata realiza un numar mai mic sau mai mare de apartamente si spatii de servicii, dar cu respectarea suprafetei de zona verde si a parcajelor necesare numarului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANITIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

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

De asemenea, sunt permise ulterioare unificari sau subapartamentari ale unitatilor locative sau spatiilor comerciale/servicii initiale.

3.5.6. Plantatii:

Prin propunerea de posibila mobilare se estimeaza realizarea de spatii verzi in suprafata de 402 mp si in procent de minim 16,45 % din suprafata intregii incinte, compusa din zona verde amenajata in suprafata de 245 mp si parcarilor inierbate in suprafata de 314 mp.

Parte din zona verde necesara a fi asigurata pentru intreaga incinta va fi asigurata si prin prevederea de parcaje inierbate, dar parcajele inierbate vor fi considerate zona verde doar in limita a 50 % din pavajul inierbat. Suprafata parcajelor inierbate este propusa a fi de 314 mp, reprezentand 157 mp de spatiu verde.

Se propune realizarea unui loc de joaca pentru copii pentru intreaga incinta.

Astfel, se propune zona verde amenajata pe intreaga incinta in suprafata de 402 mp. Aceasta suprafata reprezinta un procent de 16,45% din suprafata incintei.

Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde de 2 mp/locuitor.

Aceasta suprafata de zona verde amenajata acopera necesarul de zona verde de 10% aferenta functiunii de servicii.

Suprafata de zona verde propusa poate fi compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca pentru copii amenajate
- parcarilor inierbate (1 mp de parcarilor inierbate este asimilat pentru 0,20 mp zona verde amenajata).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Terenul studiat nu este racordat sau bransat la retele edilitare de apa potabila, canalizare menajera, energie electrica sau gaze naturale. Aceste utilitati se afla momentan pe strazile Stefan Augustin Doinas si Justin Marsieu.

Accesul auto si pietonal pe parcela se realizeaza din strada Stefan Augustin Doinas, de pe latura estica a proprietatii, prin intermediul aleii carosabile de incinta, propusa pe latura nordica.

Aleea carosabila va avea o latime de minim 5,0 m la nivelul parterului, cu 2 benzi de circulatie. Racordul carosabil cu strada St. A. Doinas va avea o latime de 5 m, cu asigurarea unui acces si a unei iesiri de pe proprietate.

Pentru situatii de interventii deosebite, se prevede si un al doilea acces secundar destinat exclusiv acestui tip de utilizare, pe latura vestica a proprietatii. Acest al doilea acces secundar destinat exclusiv situatiilor de interventii utilizeaza teren domeniu public si va fi amenajat in incinta studiata cu pavaj inierbat. Al doilea acces se va realiza prin intermediul aleilor carosabile de pe latura vestica a amplasamentului, in zona domeniu public, cu iesire si intrare direct in strada Justin Marsieu.

Costurile pentru realizarea aleii carosabile de incinta si acceselor pe proprietate vor cadea în sarcina proprietarului, nefiind prevazute lucrari care sa necesite finantare din fonduri publice.

In interiorul parcelei propuse cu functiunea de locuire colectiva si spatii servicii/comert, se vor realiza inclusiv parcarilor pentru autoturisme, conform legislatiei in vigoare.

Utilitati:

Utilitatile existente in zona sunt: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, existente pe strada Stefan Augustin Doinas.

Retelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Alimentarea cu apă rece:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Stefan Augustin Doinas, poziționată la est de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extindere rețelei se va realiza prin intermediul unei conducte din polietilenă DN 80mm.

Bransarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de bransament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă carosabile.

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

Conductele de bransament vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse.

Canalizare menajeră:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Apa uzată menajera va fi preluată prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Stefan Augustin Doinas, poziționată la est de amplasamentul reglementat prin PUZ.

Extindere rețelei se va realiza prin intermediul unei conducte de PVC-KG D. 200mm

Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor camine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

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

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

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

Canalizare pluvială:

Apele pluviale vor fi colectate și deversate parțial în zonele verzi amenajate pe proprietate și în sistemul de canalizare pluvială de pe Stefan Augustin Doinas.

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apele pluviale cu hidrocarburi din parcuri și accesurile auto vor fi colectate prin intermediul unor receptoare și transportate printr-o rețea separată până la un separator de hidrocarburi și namol cu by-pass, și deversată la caminul de racord.

Fiecare construcție va fi prevăzută cu un separator de hidrocarburi individual.

-apele pluviale curate de pe învelitorile clădirilor vor fi colectate și transportate printr-o rețea separată până la caminul de racord propus al fiecărei construcții

-debitul total de apă pluvială curată va fi deversat în caminul de racord propus

Apa pluvială conventional curată va fi preluată prin extinderea rețelei existente aflate pe strada Orient, în funcție și de punctul de vedere și soluția tehnică a Companiei Apa Arad.

Instalații de stingere incendiu cu hidranți exteriori

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

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

Astfel, pentru zona studiată se propune montarea unui hidrant exterior suprateran, Dn 80, asigurând debitul de stingere de 10 l/s (conform Anexa 6 din P118)

Hidrantul va fi alimentat din rețeaua de distribuție apă potabilă propusă.

Intervenția pentru stingerea incendiilor se va realiza cu autpompe și astfel, fiecare rază de acțiune a unui hidrant este de 200m (lungimea furtunului).

Pentru clădirile de servicii și comerț, se vor întocmi scenarii la foc de unde vor rezulta condițiile specifice de stingere incendiu.

În funcție de aceste scenarii, în cazul în care rețeaua de hidranți exteriori nu îndeplinește condițiile necesare, se vor monta rezervoare și grupuri de pompare independente.

Gospodărire comunala:

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

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

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

Între aceste platforme menajere și ferestrele principale ale construcțiilor noi propuse, respectiv construcțiile pe de proprietățile învecinate, se va asigura o distanță minimă de 10 m.

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

Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a incintei se va face printr-un bransament la rețeaua de distribuție a gazelor naturale existentă în zona, pe latura de est a amplasamentului, prin extinderea rețelei.

Încalzirea spațiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual sau cu centrala termică pentru întregul imobil.

Alimentarea cu energie electrică:

În apropierea zonei studiate există linie electrică de medie tensiune (LEA 20kV).

Se propune extinderea liniei electrice de medie tensiune aeriană cu linii electrice de medie tensiune subterane (LES 20kV) conform planșei IE01. Se va realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune, prin cabluri electrice montate subteran până la firida de bransament, amplasată la limita de proprietate.

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

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

energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

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

Bilantul energetic al consumatorilor de energie electrica se apreciaza astfel:

Zona rezidentiala/ servicii si comert cu regim mic de inaltime:

- 55 locuințe x 7 kW

P instal. = 385 kW

Ks = 0,50

P max. abs. = 193 kW

Rețele de telecomunicații

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

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

Transport in comun, parcaje:

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

Pentru zona mixta de locuire colectiva și servicii/comert, se va asigura minim 1 loc de parcare / apartament.

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;
- În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Toate cheltuielile legate de realizarea acceselor și platformelor carosabile se va face prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

3.7. Protecția mediului:

Funcțiunea propusă prin PUZ **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**, nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

- Deșeurile menajere vor fi depozitate pe o platforme gospodărești betonate, cu racord la apă și împrejmuire.

- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Modul de integrare a investitiei in zona:

Data fiind proximitatea incintei cu locuinte individuale, colective si zone de servicii/comert dezvoltarea acesteia odata cu tema de proiectare aduce un plus de calitate vietii pentru rezidentii din zona.

Un avantaj al zonei studiate il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona.

Funcțiunea nou propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla într-o zona preponderent rezidentiala de locuinte individuale si colective si o zona cu functiuni complementare de servicii/comert.

Constructiile nou propuse vor completa si dezvolta ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca de jur-impjurul incintei studiate avem locuinte colective si individuale.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalităților:

Pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor, se propun urmatoarele solutii:

- accesul/acesele vor asigura racordarea parcelei de drum propusa la trama stradala existenta, si anume strada Stefan Augustin Doinas.

- incinta se va racorda si bransa la utilitatile existente in zona, prin extinderi de retelelor de utilitati.

3.9. Obiective de utilitate publica:

Se doreste renuntarea la accesul existent pe amplasament, pozitionat necorespunzator noii functiuni propuse. Accesul existent are o suprafata pe domeniul public de aprox. 28 mp.

Se propune realizarea accesului auto si pietonal din strada St. A. Doinas in incinta reglementata, in partea de nord a frontului stradal. Acest acces va avea o latime de minim 5,00 m si se va amenaja corespunzator, racordand carosabilul strazii St. A. Doinas si terenul reglementat. Suprafata accesului propus va fi de aproximativ 41 mp.

Nu se propun alte tipuri de obiective de utilitate publică.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

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

3.9.2. Circulatia terenurilor:

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

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

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

- schimbarea destinației terenului
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementari specifice zonei de locuire colectivă și servicii/ comerț.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de înălțime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementari privind parcarile și spațiile verzi.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

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

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.


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

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

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

**Intocmit,
arh. Andreea TUTU**

Urbanism: arh. Gheorghe SECULICI RUR - D,E

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363</p>	Pr. nr. 194/2020 Faza: STUDIU DE OPORTUNITATE Den. pr.: „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
--	---

MEMORIU – STUDIU DE INSORIRE

1. DATE GENERALE

2. Denumirea proiectului: **„ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII”**
- Amplasament: mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516
Arad
 - Proiectant general: s.c. TARA PLAN s.r.l.
 - Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
 - Numar proiect: 194 / 2020
 - Faza de proiectare: P.U.Z.

3. OBIECTIVUL LUCRARIII

Prezenta documentație este întocmită în vederea determinării condițiilor de iluminare naturală si a influențelor asupra vecinătăților imediate, determinate de construirea UNEI ZONE DE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, si anume imobile cu destinatia de servicii si comert si constructii rezidentiale - locuinte colective, avand un regim maxim de inaltime P+4E+1Er:

BLOC A – amplasat la frontul stradal in regim de inaltime P+4E+1Er cu parter comercial

BLOC B – regim de inaltime P+4E+1Er – locuinte colective

BLOC C – regim de inaltime P+4E+1Er – locuinte colective

Terenul studiat este situat in intravilanul mun.Arad, in centrul orasului, pe strada Stefan Augustin Doinas, nr. 17.

Amplasamentul reglementat prin PUZ are o suprafata de 2.443 mp conform extras C.F. nr. 319516 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN, avand categoria de folosinta curti constructii.

Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se realizeaza din strada Stefan Augustin Doinas, aflata la est de proprietatea studiata.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – teren proprietate privata

Est – strada Stefan Augustin Doinas

Sud – terenuri proprietate privata

Vest – imobile locuinte colective, P+4E, domeniu public

Terenul este liber de constructii.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate. Utilitatile necesare investitiei se afla in fata proprietatii.

4. DETALIEREA STUDIULUI DE INSORIRE

Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

- o Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania

Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine - 21° 19' 00.8" E, latitudine- 46° 10' 53.9" N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.

Project Location

Project Name: Edit...

Site Full Address: Edit...

Latitude: N Cities...

Longitude: E Import...

Time Zone (UTC): Export...

Altitude (Sea Level): m

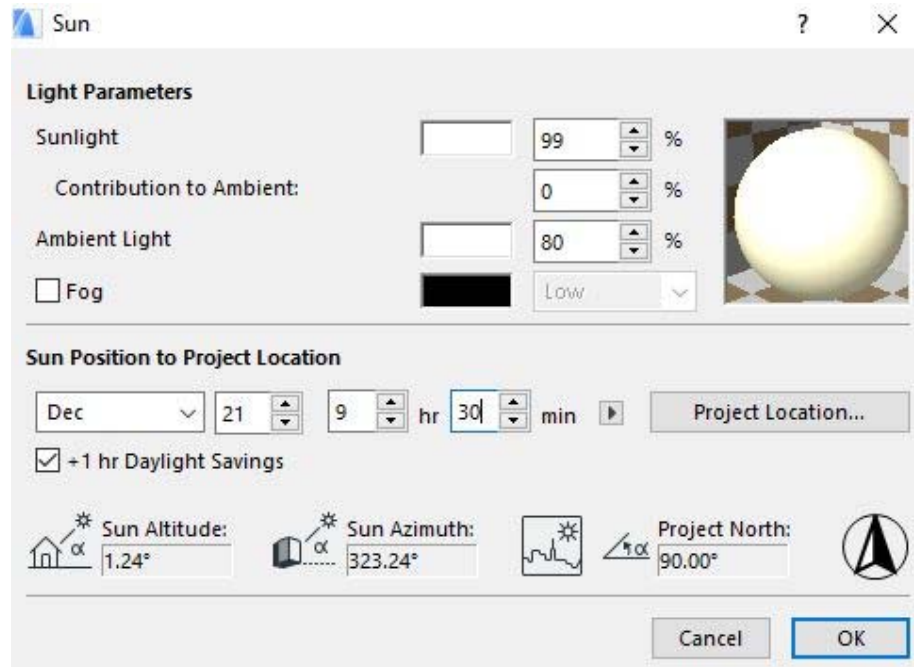
Project North:

Note: Change of Project Location will affect the Sun position accordingly. Open Sun dialog to change Sun position.

Introducere date amplasament in programul de calcul

- o Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 16:00.

Introducere datelor cu privire la momentele de timp



- La solstițiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori.
- Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceiași parametri, condiții atmosferice și de vizibilitate, diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific anotimpului.

5. CONCLUZII ALE STUDIULUI DE INSORIRE

Începînd cu ora 16:30 soarele incepe sa apuna, influențele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relatia investitiei propuse fata de vecinatatile imediate din zona studiata. Pentru acesta s-au urmarit trei obiective importante, dupa cum urmeaza:

A. Insorirea fatadei sud-estice a blocului A respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC C.

Incepend cu orele 9:00 si pana la orele 9:30 coltul nord-estic al blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1/2 h de iluminare naturala.

Incepend cu ora 13:15 si pana la ora 14:15 toata fatada sud-estica a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de lumina naturala rezultand astfel ca acel colt nord-estic beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

Incepend cu orele 12:45 si pana la orele 14:15 intreaga fatada a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

In urma efectuării studiului de însorire a obiectivului propus - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII**, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure însorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Întocmit,

arh. ANDREEA TUȚU

 <p>SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu nr. 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572, fax. 0357-402363 email : danielaursachi@gmail.com</p>	Pr. nr. Faza: Den. pr.: Beneficiar:	194/2020 PLAN URBANISTIC ZONAL „ CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII ” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad. MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
--	--	--

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

„**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**” mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad

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

Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul PUZ –2.443 mp conform ExtrasCF 319516 Arad

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU

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

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

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

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

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

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

Prezentul Regulament de urbanism se referă la modul de funcționalizare al investitiei
„**CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI
SERVICII**”jud. Arad, intravilan mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, amplasata

pe parcela identificata cadastral:

- CF 319516 Arad, nr. topografic319516, S = 2.443 mp

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

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

Baza legală a elaborării RLU:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- Legea nr. 219/2012 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 81/2011 privind trecerea Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din subordinea Ministerului Administrației și Internelor în subordinea Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, precum și pentru modificarea unor acte normative

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate si cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

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

3. DOMENIUL DE APLICARE AL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

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

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

- **Zona studiată** are suprafața de **27.140 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la amenajarea accesului carosabil si pietonal din strada Stefan Augustin Doinas în incinta reglementată.

Zona studiata cuprinde inclusiv vecinatatile terenului reglementat prin prezenta documentatie si totodata posibilitatile de acces si iesire de pe proprietate, prin intermediul aleilor aleilor carosabile de pe latura vistica a amplasamentului, cu iesire in strada Iustin Marsieu.

Se va renunta la accesul actual in incinta si se va realiza un acces nou pe proprietate cu latimea aferenta unei intrari si iesiri si repositionat pentru noua solutie de mobilare a terenului.

Totodata se doreste racordarea si bransarea la retelele de utilitati a incintei cu functiunea mixta - locuire colectiva si servicii/comert.

- **Zona propusă spre reglementare** are suprafața de **2.443 mp** si reprezinta terenul identificat prin C.F. nr. 319516 Arad, in proprietate privata MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN.

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidentiale si functiuni complementare comert/servicii, prin construirea a 3 imobile de locuinte colective, dispuse in adancimea incintei, cu distanta corespunzatoare intre acestea. Imobilele de locuinte se propune a avea un regim de inaltime de maxim P+4E+Er. La parterul imobilului de locuinte aflat la frontul stradal (imobil A) se propune realizarea de spatii de servicii/comert catre strada S.A.Doinas, si parcaje catre latura din incinta. La parterul celorlalte 2 imobile B si C se vor amenaja parte din locurile de parcare aferente unitatilor locative propuse. La parterul imobilelor B si C nu se prevad spatii comerciale, doar accesul la casa de scara pentru etajele superioare iar la parterul imobilului C este permisa realizarea de locuinte.

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

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

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

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

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

Planul urbanistic zonal "**LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII**", împreună cu RLU aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în intravilanul mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Zone construite protejate

Terenul imobil este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate funcțională ISs III 6 - construcție de sanatare, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zona construită protejată se va face cu avizul conform al Ministerului Culturii.

(2) Este interzisă executarea oricărei construcții și amenajări care, prin funcțiune, configurație arhitecturală sau amplasament compromit aspectul general al zonei, distrug coerența țesutului urban existent sau afectează valoarea zonei protejate din care face parte.

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

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri naturale este redusă prin:

- Riscul seismic este acoperit prin calculul seismic al construcțiilor, adaptat la zonarea seismică a României

- Nu exista alunecari de teren, eroziuni ale solului sau alte riscuri naturale in zona.

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

Expunerea la riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- (2) Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- (3) Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
 - zonele de servitute, de siguranta si de protectie ale instalatiilor tehnico-edilitare si cailor de comunicatii (rutiere, aeriene, feroviare) conform avizelor emise de catre autoritatile competente in autorizarea executarii constructiilor si emiterea avizelor.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Agentiei pentru Protectia Mediului Arad.
 - Se vor respecta conditiile impuse prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane

Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Sunt permise constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existentă cu capacitatea corespunzătoare, sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
- (2) Sunt interzise orice constructii care, prin dimensiuni, destinație sau amplasare față de zonele cu echipare tehnico-edilitară asigurată (acoperire sub aspect teritorial și capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul din factorii interesați.
- (3) Asigurarea echiparii edilitare, in sensul prezentului regulament, o constituie bransarea/racordarea terenului la rețelele edilitare si a acceselor auto si pietonale la terenul reglementat prin PUZ.
- (4) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la rețelele edilitare , se va realiza din fonduri private ale beneficiarului PUZ.
- (5) Amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, respectiv racordarea terenului la rețelele edilitare vor respecta conditiile impuse prin avizele insolocitate prin Certificatul de Urbanism.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, terenul este situat in ZIR nr. 3, SIR nr. 3, fosta subunitate functionala ISs III 6 - constructie de sanatate, Spitalul Municipal de Oncologie Arad.

Conform PUZCP aprobat prin HCLM nr. 201/2014, unitatile functionale ale zonei sunt: Locuire, Institutii si servicii, spatii verzi si plantate, cai de comunicatie.

Obiectivul care face obiectul PUZ-ului este constituit din 1 unitate funcțională independentă, și anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

Procentul de ocupare al terenului

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.

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

$$P.O.T. = S.C./S.teren \times 100 = \text{maxim } 44,50\%$$

$$C.U.T. = S.C.D./S. Teren = \text{maxim } 2,50$$

(3) Regim de înălțime propus:

$$\text{maxim } P+4E+1Er, H \text{ maxim la cornisa} = 20,00 \text{ m, (maxim } +129,00 \text{ NMN)}$$

În cazul corpului de clădire A, se va ține cont de înălțimea la cornisa a etajului 4 să se alinieze la cornisa clădirii existente C3, aflate la sud de proprietate.

Lucrări de utilitate publică

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERILE MINIME OBLIGATORII

Orientarea față de punctele cardinale

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

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

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

Se recomandă orientarea spre nord a magaziiilor și a atelierelor de lucru.

Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe

constructii este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Amplasarea fata de drumuri publice

Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public. Parte din constructiile propuse prin PUZ vor fi amplasate la frontul stradal al bulevardului Stefan Augustin Doinas.

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

Amplasarea fata de aeroporturi

Amplasamentul este situat in zona I de servitute aeronautica civila.

- Autorizarea executarii constructiilor se va face cu respectarea conditiilor cuprinse in avizul de principiu emis de catre Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Se va avea in vedere:

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

-respectarea inaltimii maxime la cornisa a constructiilor.

Amplasarea fata de aliniament

Este obligatorie amplasarea unei constructii la frontul stradal, alipita de imobilul invecinat pe latura sudica.

Amplasarea in interiorul parcelei

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

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

Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)

Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. In acest sens, este permisa construirea in consola a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentatie.

Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2 m pentru corpurile de clădire B și C. Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu pe limita sudică a amplasamentului, alipit la clădirea existentă învecinată.

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

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

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5.

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

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

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

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

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

Întreaga incintă va avea un racord la bulevardul Ștefan Augustin Doinas constând într-un acces principal și o ieșire principală, ambele direct din bulevardul Ștefan Augustin Doinas. Lățimea racordului carosabil va fi de 5,00 m. Suprafața alocată amenajării accesului în incintă, pe domeniul public, va fi de aproximativ 41 mp.

Drumul de incintă propus va permite inclusiv accesul mașinilor de intervenție sau cele ale serviciilor de salubritate care vor deservi incintă.

Pentru situații de intervenție deosebite, se prevede și un al doilea acces secundar destinat exclusiv acestui tip de utilizare, pe latura vestică a proprietății. Acest al doilea acces secundar este destinat exclusiv situațiilor de intervenție și utilizează teren domeniul public. Va fi amenajat în incintă cu pavaj înierbat. Al doilea acces se va realiza prin intermediul aleilor carosabile care există pe latura vestică a amplasamentului, apoi în domeniul public, cu ieșire și intrare din strada Iustin Marsieșu.

Accesul secundar pentru utilizarea în cazuri de intervenție deosebite nu se prevede a fi utilizat și de către ocupanții incintei, deoarece întreaga circulație în incintă este astfel concepută încât permite funcționarea în condiții optime utilizând accesul principal.

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

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

Accese pietonale

Se va asigura acces pietonal în incintă, direct din trotuarul de pe bulevardul Ștefan

Augustin Doinas, aflat pe latura de est a terenului studiat.

Accesul va fi conformat astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Realizarea executiei acceselor pietonale se va face pe cheltuiala beneficiarului.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO – EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.
- (2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor poate fi permisa in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi.
- (3) Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.
- (4) Racordarea la retelele publice de echipare edilitara se va realiza din strada Stefan Augustin Doinas.

Realizarea de retele edilitare

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

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

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

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

Parcelarea

Prin prezenta documentatie nu se propun lucrari de parcelare.

Inaltimea constructiilor

(1) Pentru corp de cladire A - aflat la frontul stradal:

- maxim $P+4E+2Er$, H maxim la cornisa = 20,00 m, (maxim +129,00 NMN)
- Se va tine contcainaltimea la cornisa a etajului 4 sa se alinieze la cornisacladiriieexistente C3, aflate la sud de proprietate.

(2) Pentru Pentru corpurile de cladire B si C

- maxim $P+4E+2Er$, H maxim la cornisa = 20,00 m, (maxim +129,00 NMN)

Aspectul exterior al constructiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.
- (3) Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele pentru finisajul exterior vor fi de buna calitate.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI, AGREMENT SI IMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executarii constructiei se permite doar daca exista posibilitatea amenajarii parcarilor necesare in afara domeniului public.
- (2) Pe parcela reglementata se vor prevedea platforme pentru parcări autoturisme, destinate locatarilor.
- (3) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea rezidentiala va fi de minim 1 loc parcare /apartament si cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5.
- (4) Numarul locurilor de parcare pentru functiunea servicii si comert va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5, si anume:
Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

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

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

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

(5) Realizarea parcarilor se va face fara afectarea domeniului public.

Spatii verzi si plantate, spatii agrement

a) Autorizarea executarii constructiei va contine obligatia crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si capacitatea constructiei, respectand prevederile legale privind protectia mediului, HG 525/1996 anexa 6, Legea 24/2007 republicata.

b) Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 135 persoane. Rezulta $135 \text{ persoane} \times 2 \text{ mp} = 270 \text{ mp}$ zona verde, respectiv 11,05% din suprafata incintei.
- Suprafata de zona verde va trebui sa acopere necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.
- Spatiul verde amenajat necesar functiunilor propuse in incinta va fi de minim 11,05% din totalul suprafetei terenului.

Suprafata de zona verde poate cuprinde:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon.
- locuri de joaca pentru copii amenajate.
- parcare inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi, dupa urmatoarea regula: 1,00 mp de parcare inierbata asigura 0,50 mp zona verde).

ART. 23 Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea de împrejmuiri opace sau transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice,.

Aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80 m.

Imprejmuirile pot fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale, sau cu panouri de reclama comerciala, in conditiile legii.

Se recomanda realizarea imprejmuirilor cu gard viu.

IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unitățile și subunitățile au fost reprezentate în **PLANȘA - REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**, din documentația P.U.Z. "LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII", amplasata in intravilanul municipiului Arad, mun.Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF 319516 Arad.

A fost delimitata 1 zona funcțională principală, și anume:

Lc – UNITATE FUNCTIONALA – LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

În unitatea funcțională s-au punctat și subzone funcționale cu specificații pentru fiecare.

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C);**
- **Cc1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- **Cp1 - subunitate functionala – CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje.**
- **SP1 – subunitate functionala – SPATII VERZI AMENAJATE**
- **TE1 – subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂRESCĂ**

12. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Unitati si subunitati functionale conform plansa 03A - Reglementari urbansitice.

- **Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- **Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C);**

A. Constructiile care se pot autoriza direct vor avea urmatoarele destinatii:

Funcțiunea dominantă a zonei este locuirea, construcții cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de până la P+4E+1Er (Lc1, Lc2);

Funcțiuni admise ale zonei:

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

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

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

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

B. Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția să nu fie incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile acesteia, respectiv să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului.
- Cu condiția elaborării PUZ, pentru construcții cu funcțiuni amintite la punctul A, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin prezenta documentație (POT 44.5%, CUT 2,5, regim de înălțime max. admis).

C. Utilizări interzise:

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

D. Interdicții temporare de construire:

- nu este cazul

Indicatori urbanistici:

-POT maxim: 44,50 %, CUT maxim : 2,5

Regim de înălțime:

- Se vor autoriza constructii cu un regim de inaltime de maxim P+4E+1Er, inaltime maxima 20 m (Lc1, Lc2);
- Inaltimea la cornisa a etajului 4 , corp A, se va alinia la cornisa cladirii existente C3, aflate la sud de proprietate (Lc1);

Regim de aliniere:

- Constructiile nou propuse in incinta reglementata se vor amplasa la limita aliniamentului strazii Stefan Augustin Doinas.

Amplasarea pe parcela:

- Distanța minimă a construcțiilor proiectate față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m.
- Distanța minimă față de limita posterioară va fi de minim 8,00 m (Corp C)
- Distanța minimă față de limita de proprietate nordică va fi minim 5,00 m la nivelul parterului, respectiv minim 4 m la nivelul etajelor. În acest sens, este permisă construirea în consolă a etajelor, cu respectarea limitelor stabilite prin prezenta documentație.
- Distanța minimă față de limita sudică a parcelei va fi de 2 m pentru corpurile de clădire B și C. Corpul de clădire A se va realiza obligatoriu de la limita sudică a amplasamentului, alipit de clădirea existentă învecinată. La faza DTAC va fi obținut acordul asociației de proprietari și al proprietarilor de apartamente direct afectați de alipirea corpului A la clădirea existentă C3 aflată la sud de proprietate. Acordul acestora privind alipirea va fi obținut înainte de solicitarea Autorizației de Construire.
- Distanțele minime acceptate între construcțiile propuse vor fi egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte clădiri ($H/2$), dar nu mai puțin de 6 m, cu respectarea condițiilor de însorire și iluminat natural, precum și a principiilor de estetică urbană. (Lc1, Lc2);
- Se permite amplasarea în exteriorul perimetrului de construibilitate a amenajărilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajeră, etc).
- Se vor respecta distanțele minime prevăzute în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, art. 3 și art. 5. (Lc1, Lc2, Lc3)
- Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza în așa fel încât să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- Se va întocmi studiu de însorire în situația în care distanța dintre două sau mai multe construcții este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

Cc1-CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate

- Realizarea accesului carosabil si pietonal pe terenul reglementat se va face prin amenajarea accesului rutier si pietonal cu strada Stefan Augustin Doinas, aflata pe estica a amplasamentului.
- Latimea racordului dintre proprietatea reglementata si drumul public va fi de minim 5 m, si se va amenaja o intrare si o iesire de pe proprietate.
- Accesul secundar propus pe limita vestica a amplasamentului se va realiza in interiorul incintei reglementate, prin amenajarea unei platforme carosabile cu o latime de 3,8 m care face legatura intre incinta reglementata si terenul domeniului public, aflat la vest de proprietate si care faciliteaza iesirea in strada Iustin Marsieu.
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.
- Costurile accesului pe terenul reglementat prin PUZ vor fi suportate de catre investitor.

Cp1 - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcaje

- Destinata realizarii unei platforme pavate pentru circulatia in interiorul parcelei.
- Latimea platformelor carosabile destinate circulatiei din interiorul incintei va fi de minim 3,50 m
- Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul zonei reglementate. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.
- Se va realiza minim 1 loc de parcare pentru fiecare apartament.(Lc1, Lc2)

SP1- SPATII VERZI si SPATII AGREMENT

- Se vor amenaja spatii verzi decorative– cu plante și arbuști de talie mică / medie și gazon.
- Se vor amenaja spatii verzi amenajate de minim 11,20% din totalul parcelei, reprezentand zona verde amenajata de minim 2 mp/locuitor.
- suprafata de zona verde amenajata va acoperi necesarul de zona verde impus de legislatia in vigoare pentru destinatia de zona rezidentiala cu functiuni complementare si anume minim 2 mp/locuitor, respectiv minim 10% din suprafata totala a terenului pentru functiunea de servicii.
- In suprafata de zona verde se calculeaza: zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon; locuri de joaca pentru copii amenajate; parcuri inierbate (in procent de maxim 50% din totalul zonei verzi,dupa urmatoarea regula: 1,00 mp de parcare inierbata asigura 0,50 mp zona verde).

- Se recomanda o suprafata de zona verde de 402 mp - ,45 % din suprafata intregii incinte, compusa din zona verde amenajata in suprafata de 245 mp si parcare inierbate in suprafata de 314 mp.

TE2- ECHIPARE TEHNICO EDILITARA – PLATFORMA GOSPODĂREASCĂ

- Va fi destinata echipării tehnico-edilitare: post transformare, post reglare-măsurare gaz metan, platforma gospodărească, etc.
- Platformele gospodărești se vor amplasa pe latura sudică a parcelei, preferabil pe un traseu accesibil carosabil.
- Construcțiile destinate echipării tehnico-edilitare se pot realiza în afara perimetrului de construibilitate impus în prezenta documentație.
- Platforma gospodărească se va amplasa și realiza cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

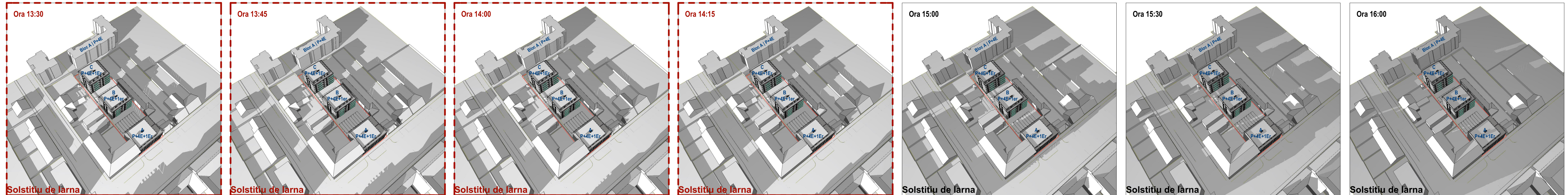
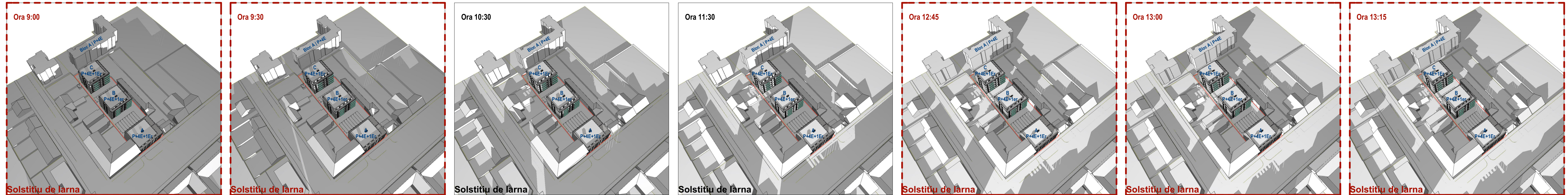
Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizație de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la operațiile ce vor urma aprobării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Intocmit,

arh. Andreea TUTU

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



LEGENDA:

--- MARCAREA INTERVALULUI ORAR IN CARE SE RESPECTA TIMP DE 90 DE MINUTE ILUMINAREA NATURALA CONFORM ORDINULUI 119/2014, ART.3, ALIN. 1 EMISA DE MINISTERUL SANATATII, COMPLETAT CU OMS 994/2018

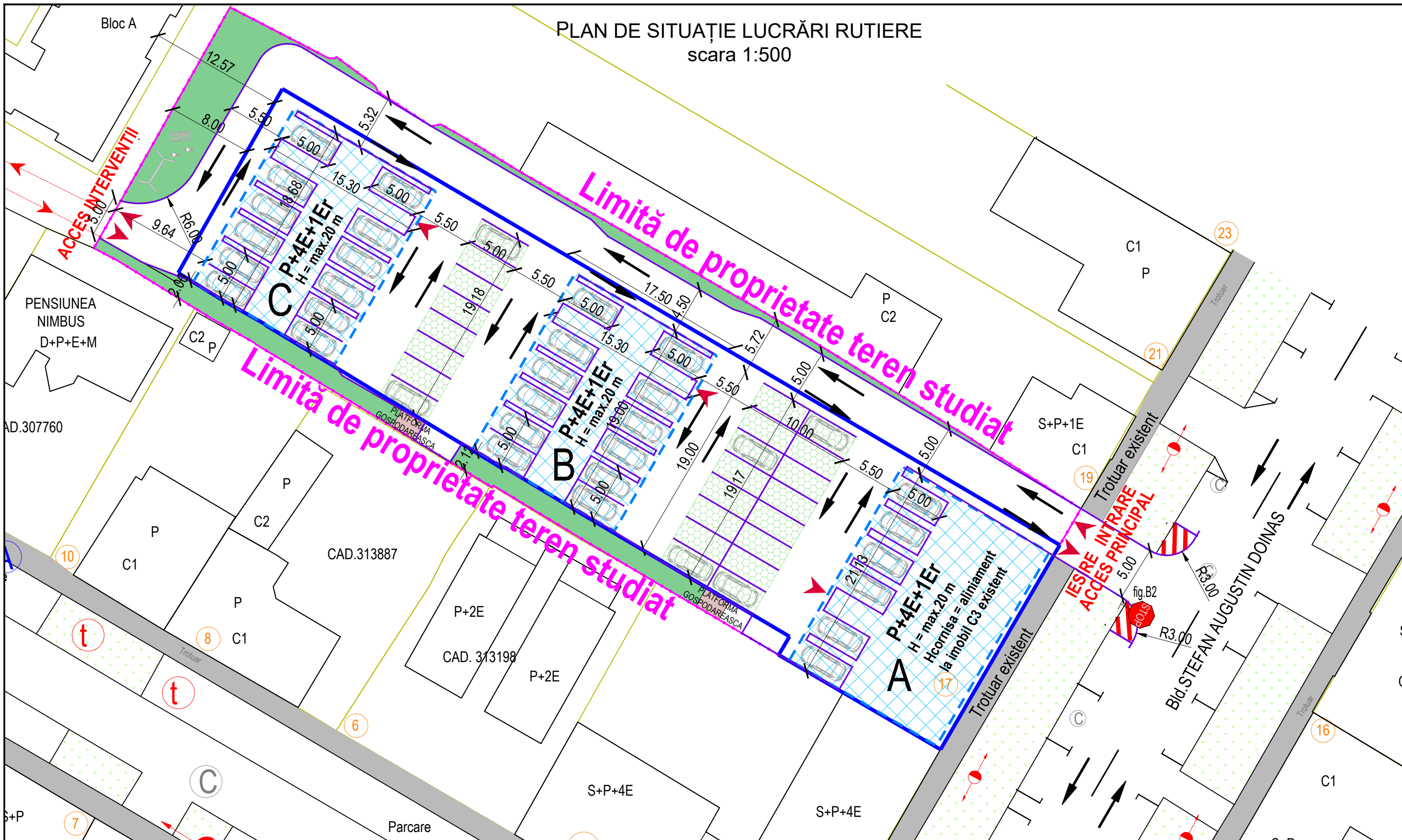
--- LIMITA DE PROPRIETATE

- A.** Insoirirea fatadei sud-estice a blocului A respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC C.
- Incepand cu orele 9:00 si pana la orele 9:30 coltul nord-estic al blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1/2 h de iluminare naturala.
- Incepand cu ora 13:15 si pana la ora 14:15 toata fatada sud-estica a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de lumina naturala rezultand astfel ca acel colt nord-estic beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, alineatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.
- Incepand cu orele 12:45 si pana la orele 14:15 intreaga fatada a blocului A in regim de inaltime P+4E beneficiaza de 1 1/2 ore/zi de lumina naturala la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3, alineatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, se demonstreaza ca sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, alineat 1:**
[[1] Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiu de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. Arad, Tudor Vladimirescu 15A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006 CUI RO 18632512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/414060	BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	Pr. nr.:	194/2020
Denumire proiect:	"CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII"	Scara:	OBIECT:		P.U.Z.
Adresa:	Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad	Denumire plansa:	STUDIUL DE INSORIRE		Nr. plansa 5.01
Sef proiect:	arh. Andreea TUTU				
Proiectat:	arh. Andreea TUTU				
Desenat:	arh. Andreea TUTU	Jan. 2021			

PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE
scara 1:500



S.C. COSO CONS S.R.L.
Str. Ciprian Porumbescu nr. 24, ap. 5 Timișoara
Tel./Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547
RO14833426, J35/1314/2002;
office@cosocons.ro
RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999



Beneficiar:
MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
Amplasament: mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
nr. 17, CF nr. 319516 Arad.

Proiect nr.:
05.CC/2021

Specificație	Nume	Semnătura
Șef proiect	ing. F. Coșoveanu	<i>[Signature]</i>
Proiectat	ing. F. Coșoveanu	<i>[Signature]</i>
Desenat	ing. F. Bene	<i>[Signature]</i>

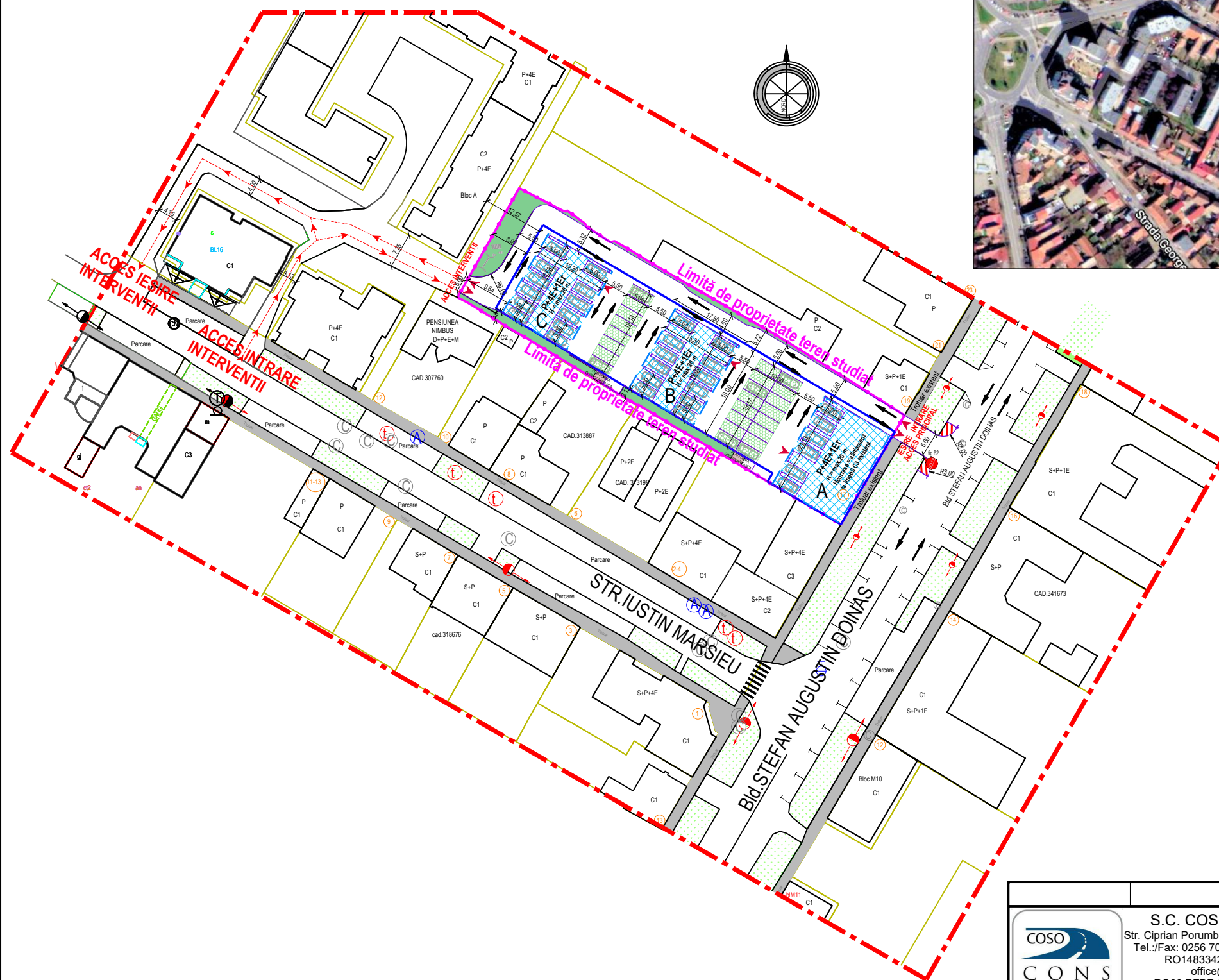
Scara:
1:500
Data:
Ianuarie 2021



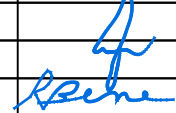

Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE
COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI
SERVICII
Titlu planșă:
PLAN DE SITUAȚIE LUCRĂRI RUTIERE.

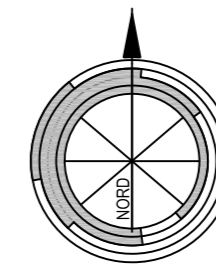
Faza:
P.U.Z.
Planșa nr:
D.02

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

PLAN DE ANSAMBLU scara 1:1000



		S.C. COSO CONS S.R.L. Str. Ciprian Porumbescu nr. 24, ap. 5 Timisoara Tel./Fax: 0256 702754; Mobil: 0722 348547 RO14833426, J35/1314/2002; office@cosocons.ro RO66 RZBR 0000 0600 2131 9999				Beneficiar: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN Amplasament: mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad.		Proiect nr.: 05.CC/2021	
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII		Faza:		P.U.Z.	
Şef proiect	ing. F. Coşoveanu		1:1000	Titlu planşă: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PLAN DE ANSAMBLU.		Planşa nr.:		D.01	
Proiectat	ing. F. Coşoveanu		Data:						
Desenat	ing. F. Bene		ianuarie 2021						

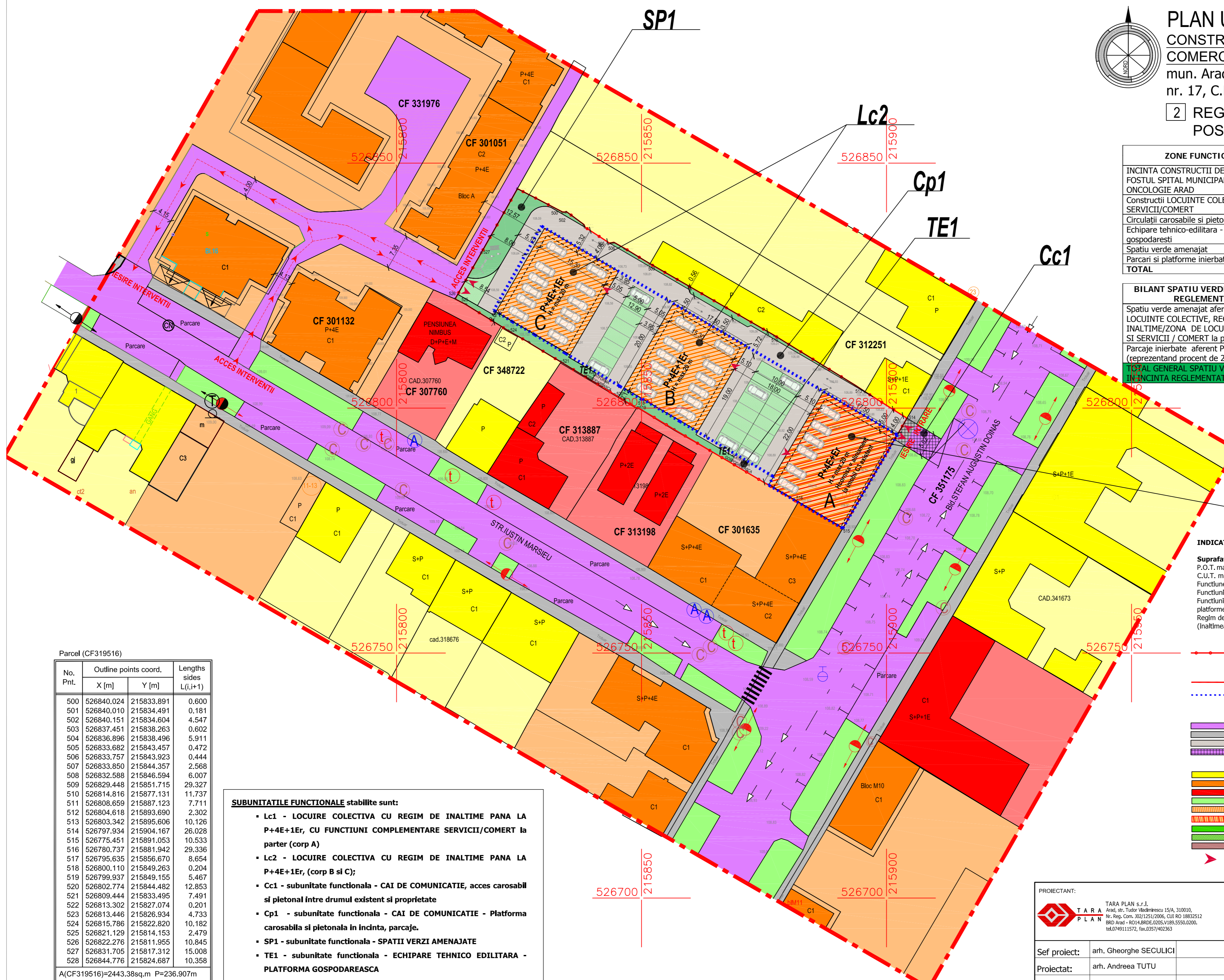


PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

2 **REGLEMENTARI URBANISTICE**
POSSIBILITATI DE MOBILARE

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
INCINTA CONSTRUCII DE SANATATE - FOSTUL SPITAL MUNICIPAL DE ONCOLOGIE ARAD	2.443,00	100%	0,00	0,00 %
Construcii LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII SERVICII/COMERT	0,00	0,00%	1087,00	44,50 %
Circulatii carosabile si pietonale	0,00	0,00%	787,00	32,21 %
Echipare tehnico-edilitara - Platforme gospodaresti	0,00	0,00%	10,00	0,41%
Spatiu verde amenajat	0,00	0,00%	245,00	10,03%
Parcari si platforme inierbate	0,00	0,00%	314,00	12,85 %
TOTAL	0,00	0,00%	2.443,00	100 %

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME/ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII / COMERT la parterul imobilului	245,00	10,03 %
Parcari inierbate aferent PARCELA 1 (reprezentand procent de 20% spatiu verde)	314,00 x 50% = 157,00	6,42 %
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	402,00	16,45%



INDICATORI URBANISTICI :

Suprafata incinta: 2.443 mp
 P.O.T. max incinta.: 44,50 %
 C.U.T. max. incinta: 2,50
 Functie dominanta: ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU DE INALTIME
 Functiuni admise: ZONA DE SERVICII SI COMERT
 Functiuni complementare: accese auto si pietonale, zone verzi, platforme auto, parcage, retele si amenajari tehnico-edilitare.
 Regim de inaltime: - corp de cladire A (la front strada): max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m (inaltimea la cornisa a etajului 4 - se va alinia la cornisa cladirii existente C)
 - corp de cladire B si C: max. P+4E+Er, Inaltime maxima: 20 m

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
- Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
- CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE IN INCINTA - PROPUS
- ACCES CAROSABIL - PROPUS

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
- ZONA INSTITUTI SI SERVICII - EXISTENT
- ZONE VERZI - EXISTENT
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - PROPUS
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII/COMERT la parterul imobilului - PROPUS
- ZONE VERZI AMENAJATE - PROPUS
- ZONE PARCARI INIERBATE - PROPUS
- ZONA TEHNICO EDILITARA - PROPUS

➔ ACCES AUTO SI PIETONAL PE PARCELA

Parcel (CF319516)

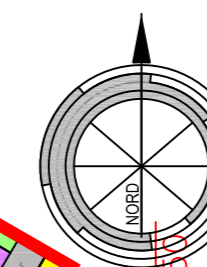
No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

SUBUNITATILE FUNCTIONALE stabilite sunt:

- Lc1 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT la parter (corp A)**
- Lc2 - LOCUIRE COLECTIVA CU REGIM DE INALTIME PANA LA P+4E+1Er, (corp B si C);**
- Cc1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE, acces carosabil si pietonal intre drumul existent si proprietate**
- Cp1 - subunitate functionala - CAI DE COMUNICATIE - Platforma carosabila si pietonala in incinta, parcage.**
- SP1 - subunitate functionala - SPATII VERZI AMENAJATE**
- TE1 - subunitate functionala - ECHIPARE TEHNICO EDILITARA - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

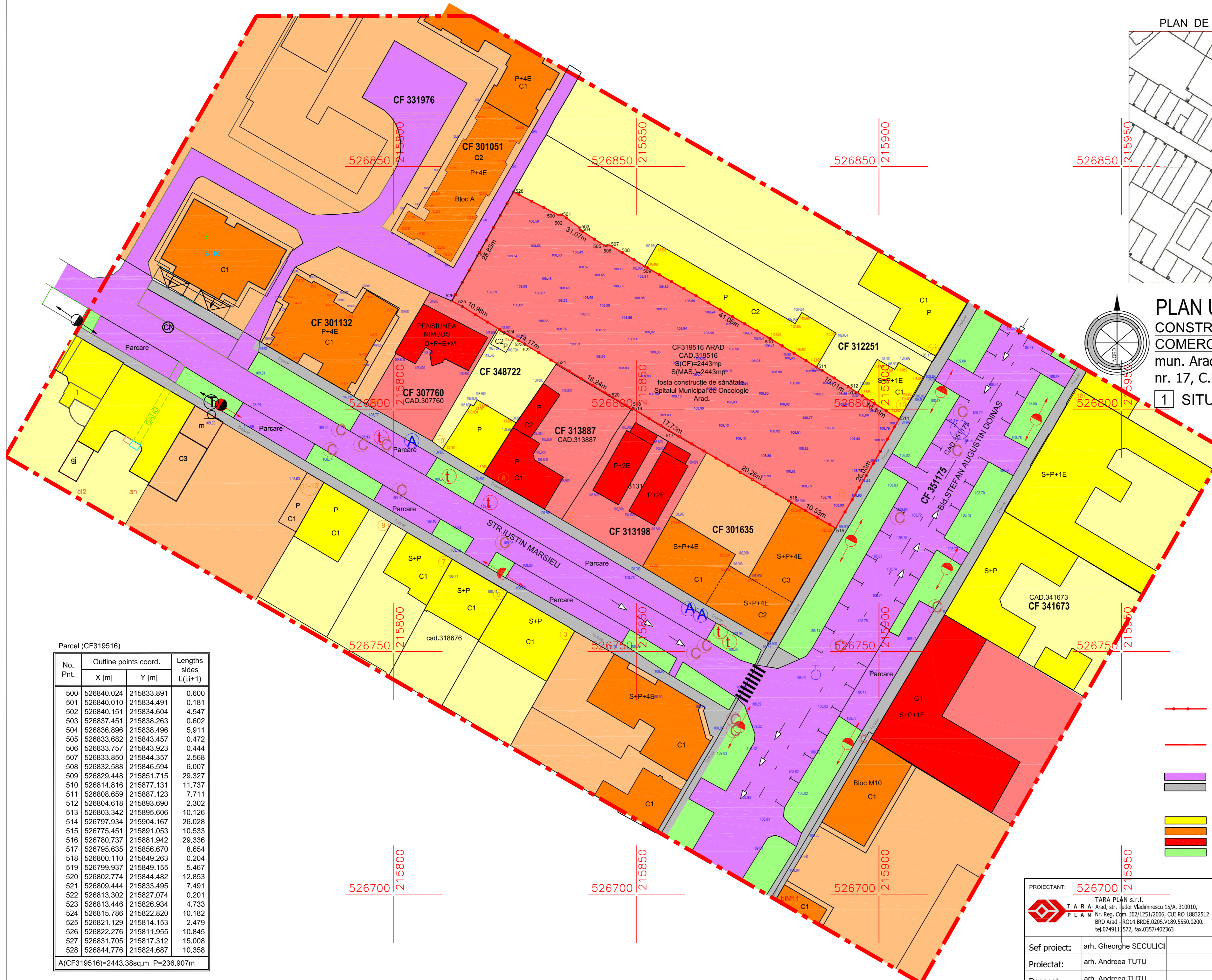
A(CF319516)=2443,38sq.m P=236,907m

PROIECTANT:	TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. 302/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14.BRDE.0205.V189.5550.0200, tel.0749111572, fax.0357402363	BENEFICIAR:	MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN
Sef proiect:	arh. Gheorghe SECULICI	DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII
Proiectat:	arh. Andreea TUTU	ADRESA:	Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad
Desenat:	arh. Andreea TUTU	SCARA:	1:500
		OBIECT:	REGLEMENTARI URBANISTICE - POSSIBILITATI DE MOBILARE
		PR. NR.:	194/2020
		FAZA:	P.U.Z.
		NR. PLANSA:	02 A



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII
COMERCIALE / PRESTARI SERVICII
 mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas,
 nr. 17, C.F. nr. 319516 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA



Parcel (CF319516)

No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
500	526840.024	215833.891	0.600
501	526840.010	215834.491	0.181
502	526840.151	215834.604	4.547
503	526837.451	215838.263	0.602
504	526836.896	215838.496	5.911
505	526833.682	215843.457	0.472
506	526833.757	215843.923	0.444
507	526833.850	215844.357	2.568
508	526832.588	215846.594	6.007
509	526829.448	215851.715	29.327
510	526814.816	215877.131	11.737
511	526808.659	215887.123	7.711
512	526804.618	215893.690	2.302
513	526803.342	215895.606	10.126
514	526797.934	215904.167	26.028
515	526775.451	215891.053	10.533
516	526780.737	215881.942	29.336
517	526795.635	215856.670	8.654
518	526800.110	215849.263	0.204
519	526799.937	215849.155	5.467
520	526802.774	215844.482	12.853
521	526809.444	215833.495	7.491
522	526813.302	215827.074	0.201
523	526813.446	215826.934	4.733
524	526815.786	215822.820	10.182
525	526821.129	215814.153	2.479
526	526822.276	215811.955	10.845
527	526831.705	215817.312	15.008
528	526844.776	215824.687	10.358

A(CF319516)=2443.38sq.m P=236.907m

- LIMITE**
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
 - S teren = 2.443 mp, conf. C.F. nr. 319516 Arad
 - Teren proprietate MARANDIUC CIPRIAN, MOT GINEL ADRIAN
 - LIMITA ZONA STUDIATA S = 27.140 mp
- CIRCULATII**
- CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE - EXISTENT
 - CIRCULATII PIETONALE - EXISTENT
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA DE LOCUINTE, REGIM MIC DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE, REGIM MEDIU DE INALTIME - EXISTENT
 - ZONA INSTITUTII SI SERVICII - EXISTENT
 - ZONE VERZI - EXISTENT

PROIECTANT: 526700	BENEFICIAR: MARANDIUC CIPRIAN si MOT GINEL ADRIAN	
TARA PLAN s.r.l. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15/A, 310010, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 BRD Arad - RO14, BRDE.0205.V189.5550.0200. tel.0749111572, fax.0357/402363	DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII	PR. NR.: 194/2020
	ADRESA: Mun. Arad, str. Stefan Augustin Doinas, nr. 17, CF nr. 319516 Arad	SCARA: 1:500
Sef proiect: arh. Gheorghe SECULICI	OBIECT: SITUATIA EXISTENTA	NR. PLANSA: 01 A
Proiectat: arh. Andreea TUTU	oct. 2020	
Desenat: arh. Andreea TUTU		